PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

KIRSTEN FLAGSTADS VEI 32

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Vedtekter

Husordensregler

Inkalling og protokoll 2025

Eiendomskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250505

Selger 1 navn
Anne Christine Kolshus

Gateadresse
Kirsten Flagstads vei 32

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4621

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ruth Anne Kolshus

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 18414716

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: 131250505

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn dusjkabinett og byttet baderomsinnredning . Ble gjort i 2017
Arbeid utført av	Kjenner ikke til firmaet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, inspeksjon utført i samarbeid med borettslaget. Det ble ikke meldt inn avvik. Ble gjennomført sommeren 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 regi av borettslaget.
Arbeid utført av	Vet ikke

Document reference: 131250505

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250505

Tilleggskommentar

Utfylt av fullmektig ved salg, på vegne av hjemmelshaver. Fullmektig har ikke tilstrekkelig kunnskap om boligen, men har svart etter beste evne.

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: 131250505

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Christine Kolshus	2abec40a01328bf58a71cf7f3432efcba1d8c569	24.09.2025 12:49:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250505

- 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

Tilstandsrapport

Kirsten Flagstads vei 32 , 4621 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 13, bnr. 1032

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 18.09.2025 **Rapportdato:** 26.09.2025 **Oppdragsnr.:** 19344-2026 **Referansenummer:** JX9416

Autorisert foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av Sørlandstakst

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.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

BOLIGTAKST AS

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

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.

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

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

Det er kun leiligheten som er kontrollert (innvendig) samt enkelte forhold vedrørende balkongen. Tilhørende bod er kun oppmålt. Bygningsdeler med varierende alder og slitasje.
Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.
For øvrig må hele rapporten leses.

Leilighet - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

To stuevinduer med fast karm fra byggetid. Innglasset balkong skjermer i praksis disse vinduene fra ytre påkjenninger.
Balkongdør fra byggetid. Tredør med isolerglass. Innglasset balkong skjermer døren fra ytre påkjenninger.
Tilbygd innglasset balkong fra ca 2010. Fliser på gulvet. Skyvbare glassfelt med stålkarmer. Utvendig rekkverk av stål. Utforming på rekkverk i henhold til krav. Vanlig vedlikehold må påregnes.
Det må bemerkes at det var mye møbler og lagrede ting på balkongen som begrenset synlighet av overflater.
Glassfelter ble testet med tanke på åpne-lukke funksjon (stikkontroll) og fungerte ok.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Noe sår og slitasje på overflater må kunne forventes i en eldre bruktbolig. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol.
TG settes ikke.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll).
To rom i etasjen kontrollert.
Malte lettdører fra byggetid.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Baderom av eldre dato.
Malte flater i tak og på vegger.
Belegg på gulvet. Badegulv har i hovedsak fallforhold som vil kunne ivareta krav til lekkasjesikring, men likevel avvik fra dagens krav/løsninger.
Belegg på gulvet.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett.
Varierende alder.
Mekanisk avtrekksventil. Flat terskel for tilluft
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er foretatt på tilgjengelig sted ut fra tilgang ved befaringen. Det må bemerkes at dette ikke nødvendigvis er et sted som erfaringsmessig vil være mest utsatt med tanke på risiko for fuktproblematikk, men vurdert som aktuelt sted for stikkontroll for at hullboring blir gjennomført.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med malte fronter og laminert benkeplate. Ukjent alder.
Ingen tegn til fukt/lekkasje registrert under vask ved vann/avløp.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.
Lyset fungerte ikke ved befaringen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedsakelig eldre røropplegg i boligen, kobberør. Mindre oppgraderinger under kjøkkenvasken med noe synlig plastrør.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Varierende alder på røropplegg. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører.
Elektrisk oppvarming av boligen.
Bereder er plassert i hjørne av kjøkkeninnredning og er fra 2011.
Ingen synlig tegn til svikt/lekkasje. Det er montert avløp på sikkerhetsventil og fuktskader med lydvarsling.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

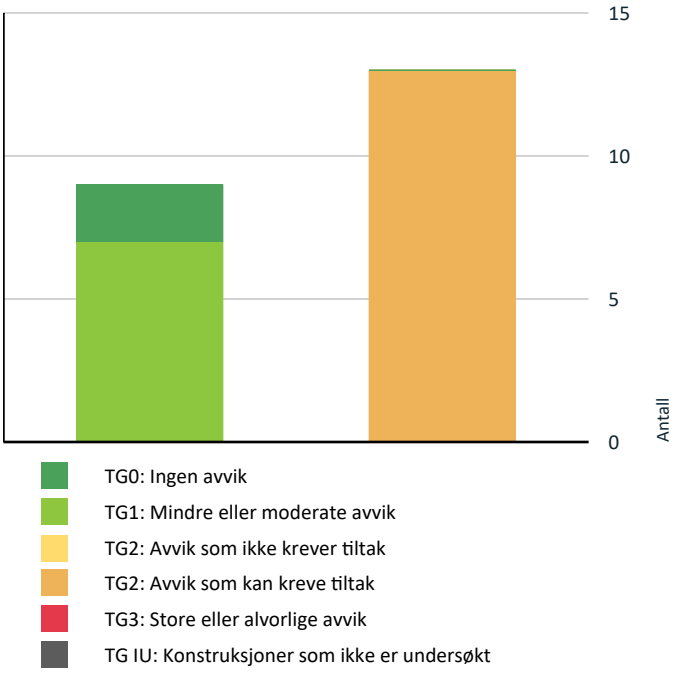
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 7 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 7 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 7 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 7 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 7 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Utvendig > Dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1977

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

To stuevinduer med fast karm fra byggetid. Innglasset balkong skjermer i praksis disse vinduene fra ytre påkjenninger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skiftes ved behov (punktering)

TG 1 Vinduer - skiftet

Soveromsvindu fra 2005. To kjøkkenvinduer fra 2017. Åpne-lukke funksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 2 Dører

Balkongdør fra byggetid. Tredør med isolerglass. Innglasset balkong skjermer døren fra ytre påkjenninger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder. Isolerglass kan være utsatt for punktering ettersom alder øker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Byttes ved behov eller ønske om økt standard.

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør av type brann og lyddør i henhold til krav. Ukjent alder, men skiftet i nyere tid basert på utseende. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.



B30 branndør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilbygd innglasset balkong fra ca 2010. Fliser på gulvet. Skyvbare glassfelt med stålkarmer. Utvendig rekkverk av stål. Utforming på rekkverk i henhold til krav. Vanlig vedlikehold må påregnes.
Det må bemerkes at det var mye møbler og lagrede ting på balkongen som begrenset synlighet av overflater.
Glassfelter ble testet med tanke på åpne-lukke funksjon (stikkontroll) og fungerte ok.



INNVENDIG

Overflater

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Noe sår og slitasje på overflater må kunne forventes i en eldre bruktbolig. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol.
TG settes ikke.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i etasjen kontrollert.

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Malte lettdører fra byggetid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet alder og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Byttes etter behov eller ønske om økt standard.

VÅTROM

7 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom av eldre dato. Ukjent årstall



7 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte flater i tak og på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Generell slitasje og stedvis sår på overflater. Utidsmessighet og høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder og slitasje tilsier at det bør påregnes oppgraderinger i nær tid. Det vil være naturlig å se forholdet i sammenheng med en eventuell oppgradering av badet som helhet.



7 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulvet. Badegulv har i hovedsak fallforhold som vil kunne ivareta krav til lekkasjesikring, men likevel avvik fra dagens krav/løsninger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder, slitasje og avvik på fallforhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder og slitasje tilsier at det bør påregnes oppgraderinger i nær tid. Det vil være naturlig å se forholdet i sammenheng med en eventuell oppgradering av badet som helhet.

7 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg på gulvet.

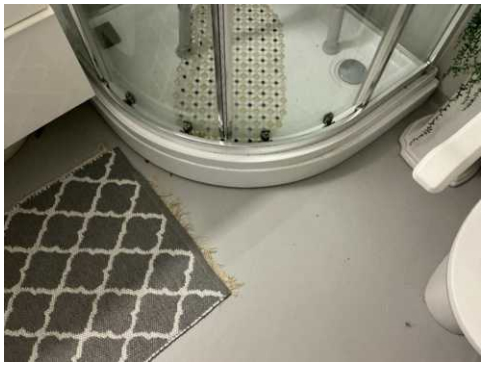
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mangelfull utførelse av rørgjennomføringer med tanke på tetting. Høy alder og slitasje på overflater/membransjikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forhold opplyses for å belyse risiko forbundet med ukjent utførelse og tetthet til membran/tettesjikt. Dusjkabinett må uansett benyttes med dagens standard og løsninger.
Alder og slitasje tilsier at det bør påregnes oppgraderinger i nær tid. Det vil være naturlig å se forholdet i sammenheng med en eventuell oppgradering av badet som helhet.

Tilstandsrapport





7 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Varierende alder. Dusjkabinett ble montert i 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet alder og slitasje på eldre deler av utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Byttes ved behov og/eller skade/funksjonssvikt.

7 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil. Flat terskel for tilluft

7 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er foretatt på tilgjengelig sted ut fra tilgang ved befaringen. Det må bemerkes at dette ikke nødvendigvis er et sted som erfaringsmessig vil være mest utsatt med tanke på risiko for fuktproblematikk, men vurdert som aktuelt sted for stikkontroll for at hullboring blir gjennomført.



KJØKKEN

7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med malte fronter og laminert benkeplate. Ukjent alder. Ingen tegn til fukt/lekkasje registrert under vask ved vann/avløp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredning fremstår som funksjonell, men har stedvis slitasje og noe sår/skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Utskifting etter behov og ønsket standard.



Svulmet skjøt på benkeplate

7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.
Lyset fungerte ikke ved befaringen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Hovedsakelig eldre røropplegg i boligen, kobberør. Mindre oppgraderinger under kjøkkenvasken med noe synlig plastrør. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ved oppgradering/renovering av bad, kjøkken ol. vil det være naturlig å påregne oppgradering av røropplegg. Ut fra alder er det en risiko forbundet med røropplegg med tanke på lekkasjer/svikt som kan oppstå.

TG 2 Avløpsrør

Varierende alder på røropplegg. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ved oppgradering/renovering av bad, kjøkken ol. vil det være naturlig å påregne oppgradering av røropplegg. Ut fra alder er det en risiko forbundet med røropplegg med tanke på lekkasjer/svikt som kan oppstå.



TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming av boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i hjørne av kjøkkeninnredning og er fra 2011. Ingen synlig tegn til svikt/lekkasje. Det er montert avløp på sikkerhetsventil og fuktskader med lydvarsling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Begrenset lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å ha lekkasjesikring med sensor som stenger vanntilførse på bereder som er plassert i rom uten sluk og tettesjikt.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Ifølge egenerklæring ble det utført kontroll/tilsyn sommeren 2025 uten avvik. Dokumentasjon på dette er ikke fremvist.

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.
   Ukjent historikk på el-anlegget. Det er ikke utført eller vært problemer så lenge eier har bebodd leiligheten.

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

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

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?

Tilstandsrapport

Ukjent

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?
    Ja TG 2 settes i hovedsak grunnet alder og ingen videre dokumentasjon fremvist.



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.

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

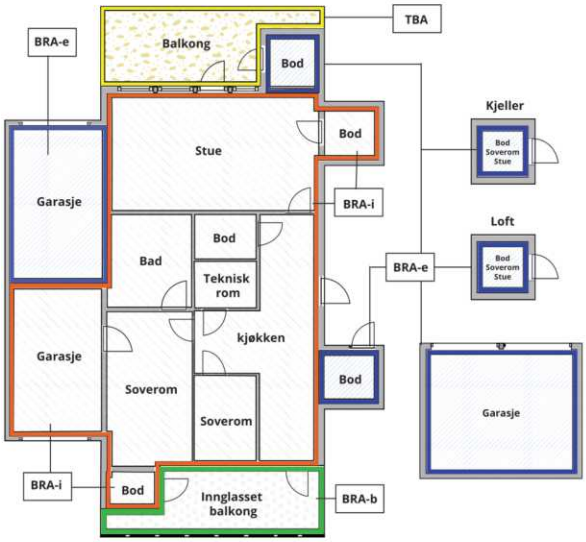
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7 Etasje	55		15	70	
Kjeller		3		3	
SUM	**55**	**3**	**15**		
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7 Etasje	Bad/vaskerom, gang, bod, soverom, stue/kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

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

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)**
Leilighet	52	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	13	1032		0	345.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kirsten Flagstads vei 32

Hjemmelshaver
Hovedgården Borettslag

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	18.09.2025		Fremvist		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	24.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	

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/JX9416

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

Vedtekter

For Hovedgården borettslag org nr.954550184

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 15.04.1998, sist endret den 14.03.2011.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENREGLER HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG

1. **Det skal være stille fra leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Arbeider i leiligheten, eks. boring er kun tillatt mellom kl. 08.00 og kl. 18.00 på hverdager, ikke tillat på søndager.**

2. **Dersom det oppstår skader i leiligheten, eks. vann / elektrisk, skal dette meldes til styret.**

3. **Dersom du låser deg ute fra leiligheten vil styre være behjelpelig.**

4. **Hundehold er kun tillatt ved søknad til styret.**

5. **Det er ikke tillatt å lagre ting i fellesarealer. Fellesarealer er rømningsveier og må holdes ryddige. Er du i tvil, kontakt styret.**

6. **Tap av nøkkel bekostes av den enkelte andelseier, nye må rekvireres via styreleder.**

7. **Garasjeplass kan ikke selges utenfor Hovedgården Borettslag. Dersom kjøper av leilighet ikke ønsker å kjøpe garasjeplass, må denne selges til annen seksjonseier i Borettslaget. Dersom ingen i Borettslaget ønsker å kjøpe garasjeplass ved eierskifte, må denne følge med leiligheten. Eier av leilighet kan ikke eie flere garasjeplasser.**

8. **Fellesvaskeri og søppelbod i kjeller holdes alltid låst. Det er brukers ansvar at det er ryddig og rent etter bruk.**

9. **Telia Norge leverer grunnpakke på TV-kanaler og internett. Ønskes utvidelser bekostes dette av hver enkelt andelseier. Lån/ leie av dekoder og utstyr avtales mellom beboer og Telia.**

10. **Fremleie gis på bestemte vilkår og må ha styrets godkjenning.**

11. **Takterrasse er til felles bruk for alle beboere. De som bruker den rydder og rengjør den etter bruk. Møbler / puter som brukes settes på plass. Ved tilstelninger skal styret innformeres på forhand. Oppslag på tavle.**

12. **Sykkelboden er kun for sykler som er i bruk. Bruk evt. bod for lagring.**

13. **Styret har ingen vaktmestertjenester å tilby.**

Husordensregler sist revidert 21.03-2023
Styret

14. **Elektrisk vifte over komfyr er ikke tillatt brukt, kun kjøkken hette med spjeld.**

15. **Det er ikke tillatt å slippe andre inn i blokka enn de du kjenner.**

16. **Det skal være like postkasseskilt på postkasser. Postkasseskilt bestilles av styreleder ved innflytting. Styret kan pålegge seksjonseier å bestille postkasseskilt. Alternativt med faktura fra Søbo (SBBL) med de ekstra kostnader det medfører.**

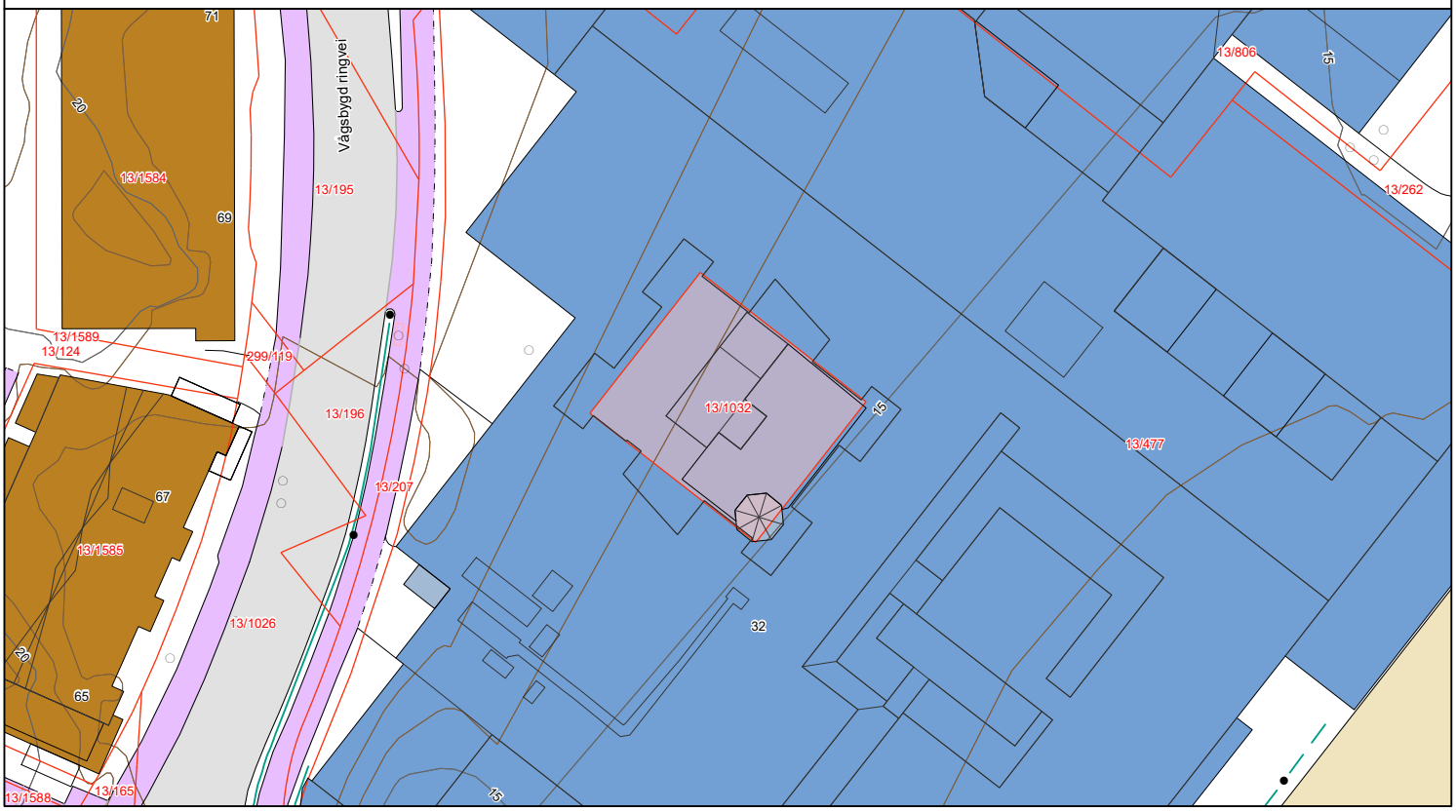
17. **Alle leiligheter skal ha lås sylinder som lar seg åpne av masterkey. Dette av sikkerhetsmessige årsaker ved brann, sykdom, vannlekkasje etc. Dersom dør ved gitt tilfelle må brytes opp pga feil låssylinder eller bruk av sikkerhetslås, må seksjonseier bære kostnad med evt. ny dør.**

Oversiktskart

Adresse: **Kirsten Flagstads vei 32, 4621 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/13/1032/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 345 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.09.2025

N



Matrikkelkart

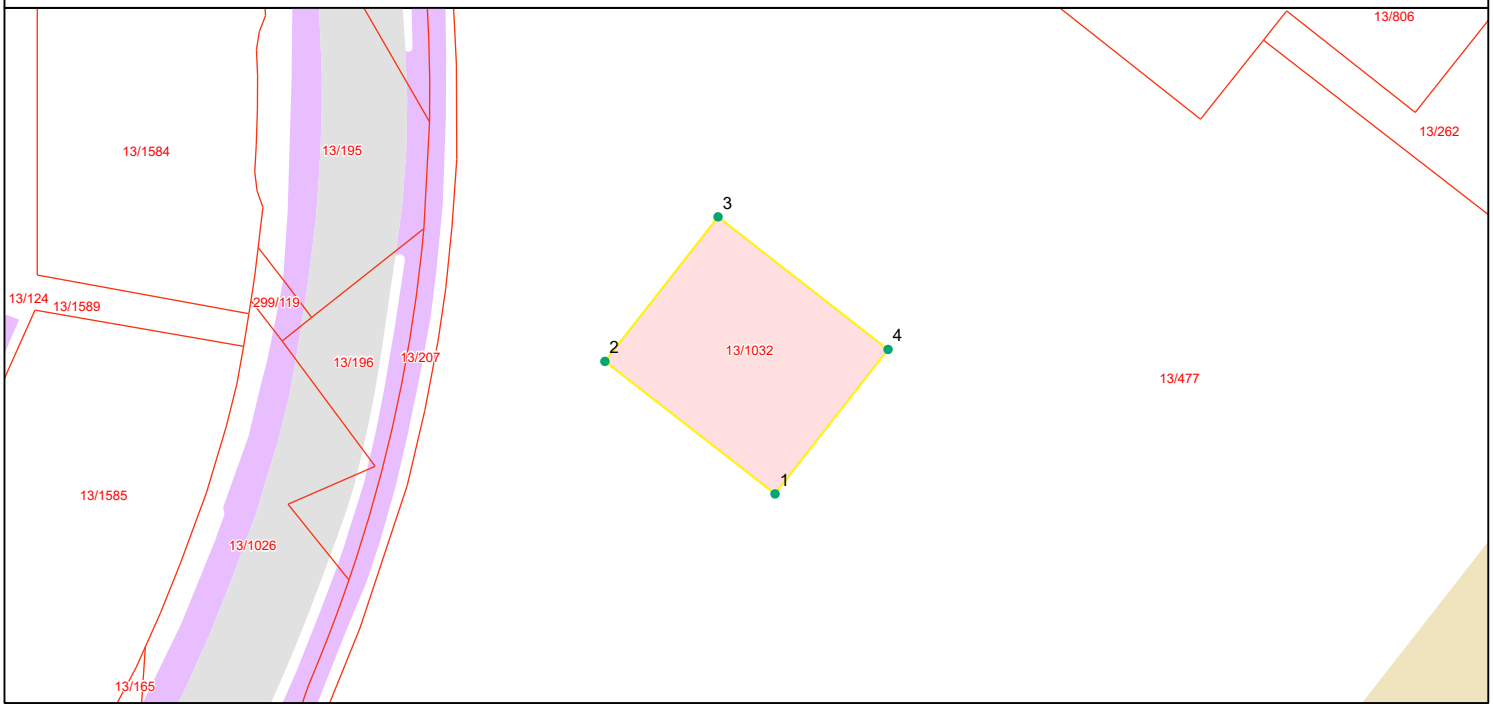
Adresse: **Kirsten Flagstads vei 32, 4621 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/13/1032/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 345 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.09.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 345 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6443095.72	438347.41	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	20.18	0
2	6443108.11	438331.53	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	17.19	0
3	6443121.63	438342.09	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	20.18	0
4	6443109.23	438357.96	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	17.18	0

Innkalling til ordinær generalforsamling i HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG

Onsdag 05.03.2025 Kl: 17:30
Madeira, Vågsbygd Kulturhus

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 Ekstra godtgjøring til styreleder som følge av betydelig merarbeid.

"Siden generalforsamlingen i 2024 da nytt styre ble valgt har det vært lagt ned et betydelig arbeid i borettslaget. Det kan blant annet nevnes utfordringer med vannlekkasje og et betydelig renoveringsarbeid i blokka. I tillegg har det vært krevende enkeltsaker som har krevd tid og/ressurser. Som følge av et merarbeid godt utover det som kan forventes er det ønskelig å fremme forslag om en ekstra godtgjøring til styreleder for en ekstraordinær innsats i året som har gått."

Forslag til vedtak: Styreleder mottar en ekstra godtgjøring på 10.000,- kr, utover ordinært styrehonorar.

5. Saker fra styret

5.1 Husordensregler i blokka - brennbart og hindringer i gangene

Det ble utført en brannteknisk tilstandsanalyse av blokkens bygningsmasse av Norsk brannvern sent ifjor. Den påfølgende rapporten fremhevet flere forbedringsområder, hvorav noen krevde umiddelbar handling. En av disse handler om brennbart og hindringer i gangene som kan føre til spredning av brann/hindre evakuering av bygget. For å sikre samsvar mener styret at det er nødvendig å utvide husordensregel nummer 5, slik at det står:

Det er ikke tillatt å oppbevare ting i fellesarealer. Fellesarealer er rømningsveier og skal holdes unna hindringer and brennbare gjenstander. Er du i tvil, ta kontakt med styret.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til redigerte husordensregler.

5.2 Husordensregler i blokka - kasting av søppel fra vindu/ terrasse

Vi har tatt imot en klage fra AMFI senterets driftsleder at sneip og snus har blitt kastet på taket til AMFI senteret, som har tettet takslukene. Å rydde opp i dette rotet har ikke bare en økonomisk kostnad, men kan kan føre til lekkasjer i butikkene under.

For å sikre samsvar mener styret at det er nødvendig å legge inn en ny husordensregel (19), at:

Det er ikke tillatt å kaste søppel eller andre gjenstander fra vindu eller terrasse.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til redigerte husordensregler.

6. Styrehonorar

Styrehonorar.

Styreleder: kr. 55.000,- pr. år

Nestleder: kr. 27.500,- pr. år

Styremedlem: kr. 17.000,- pr. år

Varamedlem: kr. 600,- pr. møte

Styreleder får utbetalt honorar kvartalsmessig etterskuddsvis. Styret har fungert som valkomite`.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Timothy Cook
Nestleder, Tom Helge Gjertsen
Styremedlem, Ghodratollah Golshan
Varamedlem, Erik Tjomsland
Varamedlem, Lene Andresen Aksnes
Varamedlem, Gerda Marcussen

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

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Timothy Cook har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Nestleder er ikke på valg i år, Tom Helge Gjertsen har 1 år igjen av perioden.

Styremedlem er ikke på valg i år, Ghodratollah Golshan har 1 år igjen av perioden.

7.3 Valg av varamedlemmer

Etter ett år i stillingen er alle varamedlemmer til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Erik Tjomsland, valgt til 1. vara for ett år

Lene Aksnes, valgt til 2. vara for ett år

Siv Sudland, valgt til 3. vara for ett år.

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomite'.

Styrets årsmelding for HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG 2024

HOVEDGÅRDEN 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, Timothy Cook, Kirsten Flagstads Vei 32
Nestleder, Tom Helge Gjertsen, Kirsten Flagstads vei 32
Styremedlem, Ghodratollah Golshan, Kirsten Flagstads Vei 32
Varamedlem, Erik Tjomsland, Kirsten Flagstads Vei 32
Varamedlem, Lene Andresen Aksnes, Kirsten Flagstads vei 32
Varamedlem, Gerda Marcussen, Kirsten Flagstads vei 32

Styrets arbeid i 2024

Styret tiltrådte rollen 12. mars. I perioden mellom mars og desember 2024 var det en rekke oppgaver både forutsette og uforutsette som utfordret oss til å lære og tilpasse oss for å møte dem på en vellykket måte.

Vi har hatt tre styremøter i løpet av de ni månedene, mens styreleder og nestleder har hatt nesten daglig kontakt for å forsikre kontinuitet i arbeidet vårt.

Gjennom denne perioden har vi prøvd vårt beste for å møte hver enkelt beboers forventninger, samtidig som vi har forsøkt å sikre stabilitet, ro og trivsel for alle i blokken.

Vi håper at det kommende året vil tillate oss å konsentrere oss om å oppdatere og forbedre blokken samtidig som vi sikrer likviditeten.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

En kort oversikt over året:

Full renovering av blokkens tak av VEF. Dette inkluderte utskifting av terrasseplanker, takpapp, gjerdeverk og fasadeplater.

Gangen ved heisen ble malte og nye stoler kjøpt inn.

Fasadevask på hele bygget av Utvendig Renhold. Den nordligste siden av bygningen (mot Helsesenteret) krevde dette mest på grunn av en oppbygging av sopp som hadde svertet platene noe og gjort at bygningen virket skjemmende.

Slukene på taket byttet ut (gjort større) av VEF for å gi tilgang til Norva24 for å spyle nedløpsrørene etter det var oppdaget at flere av de var blokkert med steiner og annet rusk.

Stoppekranene på alle brannslangene i gangene i alle etasjer ble skiftet.

Utbedring av vannskader i leilighet i åttende etasje på grunn av lekkasje fra taket tidligere på året.

Brannslukningsapparater og røykvarsler installerte av Norsk Brannvern i de resterende leilighetene og blokken godkjente for å møte krav for brannsikkerhet.

Flisene ved hovedinngangen byttet ut for en skli sikre type.

Hagestuen på taket montert og lys/veggovner installerte.

Nedløpsrørsystemet i åttende etasje skiftet pga vannskader i samme etasje. Det skyldtes av et sprukket nedløpsrør. Hele systemet ble skiftet for å unngå ytterligere lekkasjer i fremtiden.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

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

- Lysanlegget i hele bygget. Mange av armaturene er utdatert og pærene er enten ikke lenger i produksjon eller oppfyller ikke krav.
- Branndørene i gangen (1.etasje) må skiftes for å oppfylle krav om brannsikkerhet.
- Heisen må repareres (veggplater og belysning).
- Trappstolen til tak terrassen må repareres.
- Nytt gulv og sittegruppe i hagestue på taket.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2025

Resultatrapport klient 59 HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 090 488	1 014 384	1 090 600	1 090 600
Inndekning av renter		914 606	564 298	823 379	908 706
Inndekning av ord. avdrag		631 470	646 968	661 599	652 105
Innbetalt kabel TV		234 108	227 640	230 000	235 000
Leieinntekt lokaler		148 616	148 616	145 000	145 000
Vaskeri inntekter		7 185	9 050	9 000	9 000
Andre driftsinntekter	1	57 860	27 024	27 000	40 000
Sum inntekter		**3 084 333**	**2 637 980**	**2 986 578**	**3 080 411**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	13 625	12 625	13 500	14 200
Styrehonorar	3	99 500	98 250	97 500	99 500
Forretningsførerhonorar		75 977	72 206	74 500	77 500
Rådgivningstjenester		97 676	24 480	26 000	26 500
Kontingent boligbyggelag		11 000	11 500	11 500	11 000
Vaktmestertjenester		114 101	154 833	95 000	120 000
Lønn	4	27 432	27 432	28 575	28 575
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	17 897	17 721	17 273	17 273
Vedlikehold/serviceavtaler	5	5 215 875	179 174	215 331	269 962
Kabel-tv		234 672	223 983	230 000	235 000
Forsikring		150 620	119 220	125 000	146 000
Kommunale avgifter		328 520	286 575	420 000	340 000
Strøm		63 232	64 011	67 000	60 000
Renhold, fellesareal		103 775	6 619	70 000	70 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		12 533	399	1 500	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		100	0	0	0
Telefon og porto		496	0	0	0
Drift maskiner		7 247	0	0	0
Andre driftsutgifter	6	19 232	18 485	15 500	15 500
Avskrivninger		443	5 307	443	0
Sum driftskostnader		**6 593 952**	**1 322 820**	**1 508 622**	**1 533 010**
Driftsresultat		**-3 509 619**	**1 315 160**	**1 477 956**	**1 547 401**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		129 647	14 550	0	0
Annnen finansinntekt		29 149	7 860	8 022	14 400
Rentekostnad		920 844	613 938	824 379	909 706
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-762 049**	**-591 527**	**-816 357**	**-895 306**
Årsresultat	7, 8	**-4 271 668**	**723 632**	**661 599**	**652 095**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		4 271 668	-723 632	661 599	652 095
Sum disponering av resultat		**4 271 668**	**-723 632**	**661 599**	**652 095**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 10	73 498	73 498
Bygninger	9, 10	6 354 000	6 354 000
Andre fellesanlegg	9, 10	16 892 256	16 892 256
Andre driftsmidler	9	0	443
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**23 319 754**	**23 320 197**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		72 950	0
Andre fordringer	11	250 393	234 725
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 669 384	6 630 812
Skattetrekkskonto, bundne midler		6 715	9 875
Sum omløpsmidler	**7**	**1 999 442**	**6 875 412**
SUM EIENDELER		**25 319 196**	**30 195 608**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 200	4 200
Annen egenkapital		9 090 168	9 090 168
Årets resultat		-4 271 668	0
Sum egenkapital	**8**	**4 822 700**	**9 094 368**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10, 12	11 248 973	11 735 239
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	6 930 768	7 071 229
Borettsinnskudd	10, 12	2 039 800	2 039 800
Sum langsiktig gjeld		**20 219 541**	**20 846 268**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		68 588	26 638
Leverandørgjeld		187 768	204 596
Skyldig off. myndigheter		9 984	13 144
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 432	3 432
Påløpne renter		7 184	7 162
Sum kortsiktig gjeld	**7**	**276 955**	**254 972**
Sum gjeld		**20 496 496**	**21 101 240**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**25 319 196**	**30 195 608**

Sted:_____, dato:_____

Timothy Cook Styreleder	Tom Helge Gjertsen Nestleder	Ghodratollah Golshan Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre inntekter består av inntekter fra plassleie teleutstyr.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	13 625	12 625
Sum	**13 625**	**12 625**

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	99 500	98 250
Sum	**99 500**	**98 250**

Utbetalt lønn i 2024 til styremedlemmer utover styrehonorar kr. 27 432,-

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	24 000	24 000
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	3 432	3 432
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	17 414	17 237
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	484	484
Sum	**45 329**	**45 153**

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	123 459	50 089
6603 VEDLIKEHOLD VVS	93 208	15 438
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	147 925	14 113
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	26 381	38 178
6609 KJØP AV MALING	9 798	0
6614 EGENANDEL SKADER	36 000	10 000
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	115 151	41 133
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	26 309	3 661
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	4 490 521	6 563
6643 PER.VEDLIKEHOLD VVS	147 124	0
Sum	**5 215 875**	**179 174**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Renovering av tak med oppbygging ny takterrasse som vedtatt på GF 28.06.2023.
Hoved entreprenør på prosjektet VEF Entreprenør AS
- VEF Entreprenør AS Kr. 3 979 926
- Ute Design AS Kr. 386.920
- Byggfirma Martin Undhjem AS Kr. 113.475

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	3 257	2 031
7140 REISEKOSTNADER, IKKE OPPGAVEPL	18	0
7440 KONTINGENT NBBL	2 772	2 772
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	261	0
7720 GENERALFORSAMLING	9 188	10 923
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 360	2 759
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	501	0
Sum	**19 232**	**18 485**

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**6 620 439**	**2 005 382**
Årets resultat	-4 271 668	723 632
Tilbakeføring avskrivninger	443	5 307
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-626 727	3 886 119
B. Årets endringer i disponible midler	**-4 897 952**	**4 615 058**
C. Disponible midler UB	**1 722 487**	**6 620 439**
Omløpsmidler	1 999 442	6 875 412
- Kortsiktig gjeld	276 955	254 972
Disponible midler 31.12	**1 722 487**	**6 620 439**

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	4 200	4 200
Annen egenkapital 01.01	9 090 168	8 366 536
Årets resultat	-4 271 668	723 632
Sum egenkapital 31.12	**4 822 700**	**9 094 368**

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Balkonger	Takterrasse	Tomter	Vaskemaskin	Kameraovervåkı utstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 354 000	15 732 256	1 160 000	73 498	60 000	26 534
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 354 000	15 732 256	1 160 000	73 498	60 000	26 534
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	60 000	26 534
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 354 000	15 732 256	1 160 000	73 498	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	443
Anskaffelsesår :	1978	2010	2002	2006	2013	2018
Antatt levetid i år :					5	5

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

Note 10 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	20 219 541	20 846 268
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	23 319 754	23 319 754

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av påløpte kostnader som gjelder neste kalenderår.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sparebanken Sør**	**Husbanken**
Lånenummer:	**30008641257**	**115128100**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2010
Rentesats:	5.60 %	4.755 %
Betingelser:	Flytende nominell rente 5,55 %	Flytende rente 4,705 % + 0,05% margin
Beregnet innfridd:	25.06.2048	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	7 140 000	16 000 000
Lånesaldo 01.01:	7 071 229	11 735 239
Avdrag i perioden:	140 461	486 266
Lånesaldo 31.12:	**6 930 768**	**11 248 973**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115128100	42	267 833	11 248 986
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008641257	28	182 828	5 119 184
	14	129 399	1 811 586

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

Resultat og balanse med noter for HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG

Styreleder	Timothy Cook (sign.)	11.02.2025
Styremedlem	Ghodratollah Golshan (sign.)	11.02.2025
Styremedlem	Tom Helge Gjertsen (sign.)	11.02.2025

Til generalforsamlingen i HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Kristiansand, 14. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-02-14 14:25

This document package contains:

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

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

Sak til generalforsamlingen 5. mars 2025

Ekstra godtgjøring til styreleder som følge av betydelig merarbeid.

Siden generalforsamlingen i 2024 da nytt styre ble valgt har det vært lagt ned et betydelig arbeid i borettslaget. Det kan blant annet nevnes utfordringer med vannlekkasje og et betydelig renoveringsarbeid i blokka. I tillegg har det vært krevende enkeltsaker som har krevd tid og ressurser. Som følge av et merarbeid godt utover det som kan forventes er det ønskelig å fremme forslag om en ekstra godtgjøring til styreleder for en ekstraordinær innsats i året som har gått.

Forslag til vedtak: Styreleder mottar en ekstra godtgjøring på 10 000,- utover ordinært styrehonorar.

Saken er fremmet av følgende beboere:

Tea Thjømøe 08.05

Kjell Steve Drangl, leilighet 08.06

Sw Sedland, leilighet 08.06

Tom H Gjertsen lei. 504

804

Ingun Linn T. Johansen 203

Mathias Haugen 404

Berit Carlsen 606

506.

V. Haugen

Ole Kristian 301

Reidun Johansen 206.

Ujalbjørg Isaksen 703

Erik Tjomsland 303

HUSORDENREGLER HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG

1. **Det skal være stille fra leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Arbeider i leiligheten, eks. boring er kun tillatt mellom kl. 08.00 og kl. 18.00 på hverdager, ikke tillat på søndager.**

2. **Dersom det oppstår skader i leiligheten, eks. vann / elektrisk, skal dette meldes til styret.**

3. **Dersom du låser deg ute fra leiligheten vil styre være behjelpelig.**

4. **Hundehold er kun tillatt ved søknad til styret.**

5. **Det er ikke tillatt å lagre ting i fellesarealer. Fellesarealer er rømningsveier og må holdes ryddige. Er du i tvil, kontakt styret.**

6. **Tap av nøkkel bekostes av den enkelte andelseier, nye må rekvireres via styreleder.**

7. **Garasjeplass kan ikke selges utenfor Hovedgården Borettslag. Dersom kjøper av leilighet ikke ønsker å kjøpe garasjeplass, må denne selges til annen seksjonseier i Borettslaget. Dersom ingen i Borettslaget ønsker å kjøpe garasjeplass ved eierskifte, må denne følge med leiligheten. Eier av leilighet kan ikke eie flere garasjeplasser.**

8. **Fellesvaskeri og søppelbod i kjeller holdes alltid låst. Det er brukers ansvar at det er ryddig og rent etter bruk.**

9. **Telia Norge leverer grunnpakke på TV-kanaler og internett. Ønskes utvidelser bekostes dette av hver enkelt andelseier. Lån/ leie av dekoder og utstyr avtales mellom beboer og Telia.**

10. **Fremleie gis på bestemte vilkår og må ha styrets godkjenning.**

11. **Takterrasse er til felles bruk for alle beboere. De som bruker den rydder og rengjør den etter bruk. Møbler / puter som brukes settes på plass. Ved tilstelninger skal styret innformeres på forhand. Oppslag på tavle.**

12. **Sykkelboden er kun for sykler som er i bruk. Bruk evt. bod for lagring.**

13. **Styret har ingen vaktmestertjenester å tilby.**

Husordensregler sist revidert 11.03-2024
Styret

14. **Elektrisk vifte over komfyr er ikke tillatt brukt, kun kjøkken hette med spjeld.**

15. **Det er ikke tillatt å slippe andre inn i blokka enn de du kjenner.**

16. **Det skal være like postkasseskilt på postkasser. Postkasseskilt bestilles av styreleder ved innflytting. Styret kan pålegge seksjonseier å bestille postkasseskilt. Alternativt med faktura fra Søbo (SBBL) med de ekstra kostnader det medfører.**

17. **Alle leiligheter skal ha lås sylinder som lar seg åpne av masterkey. Dette av sikkerhetsmessige årsaker ved brann, sykdom, vannlekkasje etc. Dersom dør ved gitt tilfelle må brytes opp pga feil låssylinder eller bruk av sikkerhetslås, må seksjonseier bære kostnad med evt. ny dør.**

18. **Det er ikke tillatt med unødvendig opphold i fellesarealer som vaskerom, søppelrom og branntrapp til taket. Dette gjelder spesielt kveld og nattestid da det skal være ro i blokka.**

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 HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG onsdag 05.03.2025 kl. 17:30 - Madeira, Vågsbygd Kulturhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag fra styret: Timothy Cook som møteleder.

Ingen andre forslag.

Vedtak:

Timothy Cook ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag fra styret: Protokollfører Ghodratollah Golshan (Mano).

Ingen andre forslag.

Vedtak:

Ghodratollah Golshan (Mano) ble valgt til Protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag fra styret: Ghodratollah Golshan (Mano) velges for å signere protokoll.

Vedtak:

Ghodratollah Golshan (Mano) valgt til å signere protokoll sammen med møteleder Timothy Cook.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Eiere fra 20 seksjoner var tilstede, 2 fullmakter. Totalt 22 stemmeberettiget.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Ingen kommentar fra deltakere.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Styreleder lest opp de viktigste punktene i årsmeldingen.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Punkter i regnskapet gjennomgikk og noen spørsmål ble besvart.

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Ekstra godtgjøring til styreleder som følge av betydelig merarbeid.

"Siden generalforsamlingen i 2024 da nytt styre ble valgt har det vært lagt ned et betydelig arbeid i borettslaget. Det kan blant annet nevnes utfordringer med vannlekkasje og et betydelig renoveringsarbeid i blokka. I tillegg har det vært krevende enkeltsaker som har krevd tid og/ressurser. Som følge av et merarbeid godt utover det som kan forventes er det ønskelig å fremme forslag om en ekstra godtgjøring til styreleder for en ekstraordinær innsats i året som har gått."

Vedtak:
Styreleder mottar en ekstra godtgjøring på 10.000,- kr, utover ordinært styre honorar.

Enstemmig.

5. Saker fra styret

5.1 Husordensregler i blokka - brennbart og hindringer i gangene

Det ble utført en brannteknisk tilstandsanalyse av blokkens bygningsmasse av Norsk brannvern sent ifjor. Den påfølgende rapporten fremhevet flere forbedringsområder, hvorav noen krevde umiddelbar handling. En av disse handler om brennbart og hindringer i gangene som kan føre til spredning av brann/hindre evakuering av bygget. For å sikre samsvar mener styret at det er nødvendig å utvide husordensregel nummer 5, slik at det står:

Det er ikke tillatt å oppbevare ting i fellesarealer. Fellesarealer er rømningsveier og skal holdes unna hindringer and brennbare gjenstander. Er du i tvil, ta kontakt med styret.

Vedtak:
Styrets forslag til redigerte husordensregler vedtatt enstemmig.

5.2 Husordensregler i blokka - kasting av søppel fra vindu/terrasse

Vi har tatt imot en klage fra AMFI senterets driftsleder at sneip og snus har blitt kastet på taket til AMFI senteret, som har tettet takslukene. Å rydde opp i dette rotet har ikke bare en økonomisk kostnad, men kan kan føre til lekkasjer i butikkene under.

For å sikre samsvar mener styret at det er nødvendig å legge inn en ny husordensregel (19), at:

Det er ikke tillatt å kaste søppel eller andre gjenstander fra vindu eller terrasse.

Vedtak:
Styrets forslag til redigerte husordensregler vedtatt enstemmig.

6. Styrehonorar

Styrehonorar.

Styreleder: kr. 55.000,- pr. år

Nestleder: kr. 27.500,- pr. år

Styremedlem: kr. 17.000,- pr. år

Varamedlem: kr. 600,- pr. møte

Styreleder får utbetalt honorar kvartalsvis etterskuddsvis. Styret har fungert som valgkomite`.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 99500
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Timothy Cook er ikke på valg i år.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Timothy Cook har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Nestleder Tom Helge Gjertsen er ikke på valg i år.

Styremedlem Ghodratollah Golshan er ikke på valg i år.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er ikke på valg i år:

Nestleder Tom Helge Gjertsen har 1 år igjen.

Styremedlem Ghodratollah Golshan har 1 år igjen.

7.3 Valg av varamedlemmer

Følgende varamedlemmer er foreslått:

Elise Bjørneseth, valgt til 1. vara for ett år
Lene Aksnes, valgt til 2. vara for ett år
Siv Sudland, valgt til 3. vara for ett år

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Elise Bjørneseth, valgt til 1. vara for ett år
Lene Aksnes, valgt til 2. vara for ett år
Siv Sudland, valgt til 3. vara for ett år

7.4 Valg av valgkomite

Forslag fra styret: Styret fungerer som valgkomité.

Ingen andre forslag.

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomité.

Protokoll for HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Timothy Cook (sign.)	06.03.2025
Sekretær	Ghodratollah Golshan (sign.)	06.03.2025
Protokollvitne	Ghodratollah Golshan (sign.)	06.03.2025

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.