PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

KIRKEVEIEN 12C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kirkeveien 12C , 4631 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1265

Andelsnummer 55

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



Befaringsdato: 29.10.2025 **Rapportdato:** 07.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22530-1040 **Referansenummer:** OW3215

Foretak: HOMME BYGG AS

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



Rapportansvarlig

Tor Erik Homme

tor@hommebygg.no

480 27 070

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i grei teknisk stand utfra alder. Nylig renovert vann og avløp samt bad.
Ingen større skader/merker på overflater, ansett som normalt bruksslitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

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

Vinduer i fin teknisk stand uten større skader på befaringsdagen.

Brann (B-30) og lyd (35db) klassifisert entrédør av ukjent alder.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2014.

Dørene i fin teknisk stand på befaringsdagen uten større skader.
Bruksmerker og vedlikehold må forventes på bygningsdelen som smøring og justering av hengsler.
Balkong støpt i betong med fliser på gulvet og et plastbelegg oppå flisene.
Avrenning til sluk ok.

INNVENDIG Gå til side

GULV:
Bad/vask og gang/entré - fliser, Kjøkken, sov 1 og stue - laminat, sov 2 - parket.

VEGGER:
Bad - fliser, resterende rom - tapet.

HIMLING:
Bad - malte plater, resterende rom - betong.

ROMHØYDER:
stue - ca 251cm, sov2 - ca 248cm, gang - ca 252cm, sov1 - ca 249cm, bad/vask - ca 230cm, kjøkken - ca 250cm.

Overflater er i grei teknis stand. Forventet slitasje på overflater utfra alder. Ingen strakstiltak annsett som nødvendig på befaringsdagen.
Etasjeskille antas og være betongdekke.

Avvik mål med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet.
Avvik stue - ca 10mm over hele rommet.
Avvik sov 2 - ca 6mm over hele rommet.
Avvik gang/entré - ca 9mm over hele rommet.

Radonmåling er ikke foretatt da dette blir målt over lang tid og krever spesielt utstyr.
Malte 3-speils fyllingsdører som antas og være fra byggetid.

Dører i grei teknisk stand utfra alder.
Slitasje og vedlikehold som smøring og justering av hengsler og håndtak må forventes på bakrunn av alder og bygningsdel.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Det forligger dokumentasjon hos borettslag på arbeid som ble gjort i 2024-25 det vann og avløp ble byttet og det ble lagt ny membran, sluk og fliser.
Fliser på veggene og malte plater i taket.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Større ting som dusjkabinet er ikke flyttet på for undersøkelser bak.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Fall på gulvet mot sluk er 1:50 og det er tilegg en oppkant på min. 15mm ved terskel.

Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Smøremembran med plastsluk, klemring og slukmansjett.
Innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant.
Dusjklabinett, gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin.

Innredning i fin teknisk stand uten større skader på befaringsdagen.
Naturlig avtrekk på vegg over vaskemaskin.
Noe begrenset tilluft i spalte i bunnen av døren.
Hulltaking ikke foretatt da alle tilstøtende vegger er betong/lettbetong.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt servant med 1-greps blandebatteri.
Frittstående oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr. Integrert ventilator.
Vannstoppsystem montert ved oppgradering av vann og avløpsrør i 24/25.
Komfyrvakt ikke montert da dette ikke var krav på oppføringstidspunkt av kjøkken.
Kjøkken i grei teknisk stand med normalt bruksslitasje.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør nytt i 24/25.
Inspeksjonsluke og stoppekran i taket på badet.
Stoppekran funksjonstestet OK.
Avløpsrør byttet i 24/25 av Olto VVS.
Antar avløpsrør er av PVC. Bygningsdelen ligger skult i grunnen og er ikke tilstrekkelig inspisert.
Ingen ubehagelige lukter på befaringsdagen.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduene.
Løsningen funkerer i dagens bruk og er en vanlig løsning på bygg og boliger bra denne perioden.
Radiatorer og rør ble byttet i 2020 med måler som blir avregnet og fakturert av borettslaget.
Varmtvann blir avregnet og fakturert fra borettslaget. (Trekkes ut av felleskostnadene)
Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse

Beskrivelse av eiendommen

for og fange det opp.
Røykvarslerer på utsiden av begge soverom og slukkeapparat i skapet i gangen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

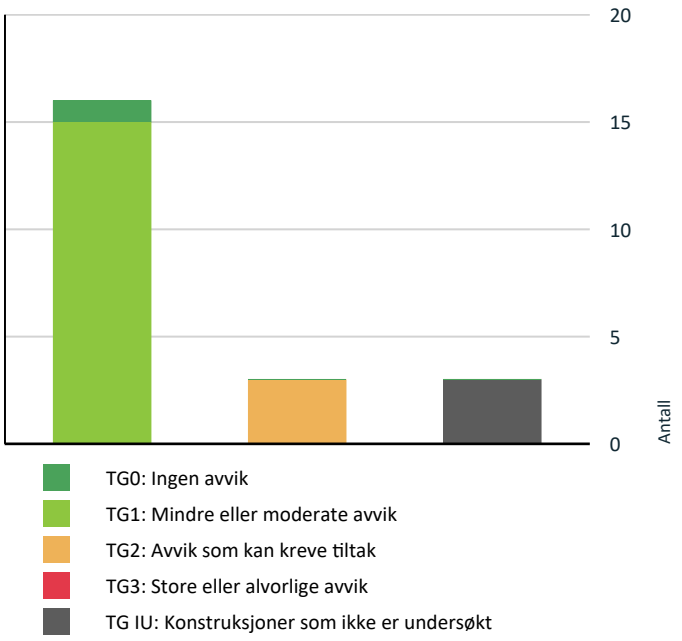
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1953

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold







UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

Vinduer i fin teknisk stand uten større skader på befaringsdagen.



TG 1 Dører

Brann (B-30) og lyd (35db) klassifisert entrédør av ukjent alder.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2014.

Dørene i fin teknisk stand på befaringsdagen uten større skader.
Bruksmerker og vedlikehold må forventes på bygningsdelen som smøring og justering av hengsler.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong støpt i betong med fliser på gulvet og et plastbelegg oppå flisene.
Avrenning til sluk ok.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk er for lavt ifht dagens krav til rekkverkshøyde som er 100cm når det er under 10m til bakken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak anses som nødvendig da rekkverket hold krav på byggetidspunkt men bedømmes etter dagens krav.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULV:
Bad/vask og gang/entré - fliser, Kjøkken, sov 1 og stue - laminat, sov 2 - parket.

VEGGER:
Bad - fliser, resterende rom - tapet.

HIMLING:
Bad - malte plater, resterende rom - betong.

ROMHØYDER:
stue - ca 251cm, sov2 - ca 248cm, gang - ca 252cm, sov1 - ca 249cm, bad/vask - ca 230cm, kjøkken - ca 250cm.

Overflater er i grei teknis stand. Forventet slitasje på overflater utfra alder. Ingen strakstiltak annsett som nødvendig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist bom under fliser i gang/entré.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille antas og være betongdekke.

Avvik mål med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet.
Avvik stue - ca 10mm over hele rommet.
Avvik sov 2 - ca 6mm over hele rommet.
Avvik gang/entré - ca 9mm over hele rommet.

TG IU Radon

Radonmåling er ikke foretatt da dette blir målt over lang tid og krever spesielt utstyr.

TG 1 Innvendige dører

Malte 3-speils fyllingsdører som antas og være fra byggetid.

Dører i grei teknisk stand utfra alder.
Slitasje og vedlikehold som smøring og justering av hengsler og håndtak må forventes på bakrunn av alder og bygningsdel.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Generell

Det forligger dokumentasjon hos borettslag på arbeid som ble gjort i 2024-25 det vann og avløp ble byttet og det ble lagt ny membran, sluk og fliser.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene og malte plater i taket.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Større ting som dusjkabinet er ikke flyttet på for undersøkelser bak.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Fall på gulvet mot sluk er 1:50 og det er tilegg en oppkant på min. 15mm ved terskel.

Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med plastsluk, klemring og slukmansjett.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant.
Dusjklabinett, gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin.

Innredning i fin teknisk stand uten større skader på befaringsdagen.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk på vegg over vaskemaskin.
Noe begrenset tilluft i spalte i bunnen av døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Løsning fungerer ved dagens bruk.
Anbefales og utvide tilluften til baderom.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da alle tilstøtende vegger er betong/lettbetong.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt servant med 1-greps blandebatteri.
Frittstående oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr. Integrert ventilator.
Vannstoppsystem montert ved oppgradering av vann og avløpsrør i 24/25.
Komfyrvakt ikke montert da dette ikke var krav på oppføringstidspunkt av kjøkken.
Kjøkken i grei teknisk stand med normalt bruksslitasje.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vann og avløpsrør nytt i 24/25.
Inspeksjonsluke og stoppekran i taket på badet.
Stoppekran funksjonstestet OK.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør byttet i 24/25 av Olto VVS.
Antar avløpsrør er av PVC. Bygningsdelen ligger skult i grunnen og er ikke tilstrekkelig inspisert.
Ingen ubehagelige lukter på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduene.
Løsningen funkerer i dagens bruk og er en vanlig løsning på bygg og boliger bra denne perioden.

TG 1 Varmesentral

Radiatorer og rør ble byttet i 2020 med måler som blir avregnet og fakturert av borettslaget.



TG IU Varmtvannstank

Varmtvann blir avregnet og fakturert fra borettslaget. (Trekkes ut av felleskostnadene)

Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006 Opplysninger fra forrige eier men ikke dokumentert.

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer på arbeid som er gjort i nåværende eiers eierskap. Mangler noen fra forrige eier.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

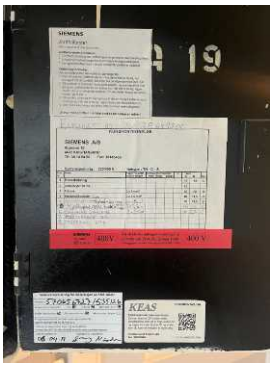
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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









TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Røykvarslerer på utsiden av begge soverom og slukkeapparat i skapet i gangen.

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

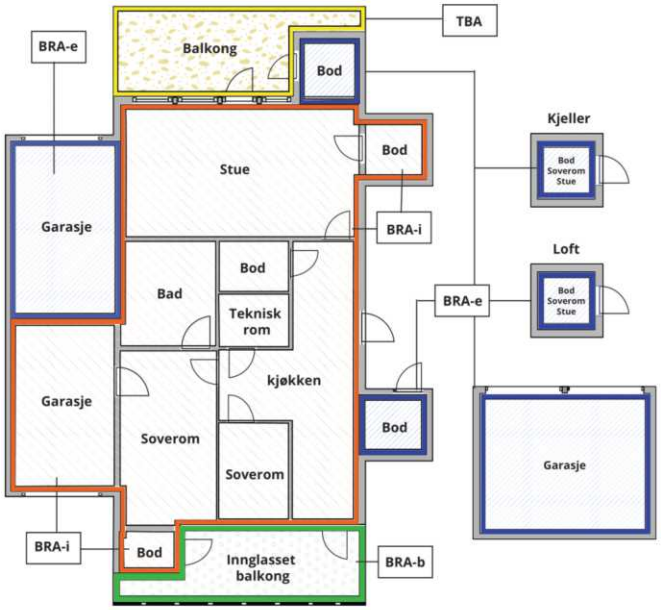
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad/vaskerom, kjøkken, entré, stue, soverom, soverom 2	Bod - kjeller, bod 2 - kjeller, bod 3 - loft	

Kommentar

Boder ble ikke målt da de ikke var merket så fant ikke frem.
Det er 3 boder totalt, 2 i kjeller og 1 på loftet.

Felles vaskerom i kjeller på 33m2.
Felles sykkelbod i kjeller på 37m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Renovert vann/avløp, bad og litt div elektriker arbeid.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2025	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Kirkeveien 12C

Hjemmelshaver
Borettslaget St Olavsvei 13 Al

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL	953136058	H0201		Haugen Jorunn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
55

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på lund med kort avstand til sentrum, skole og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker, parkbenker og lekeapparat.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250557

Selger 1 navn
Jorunn Haugen

Gateadresse
Kirkeveien 12C

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 131250557

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad i 2024 inkl. nytt speil og spotter i taket. Arbeidet inkluderte renovering av røranlegget med nye vann og avløpsledninger fra kjeller og opp til 4. etasje. Ny stoppekran på bad, samt ny sluk, membran og fliser på gulv og vegger. Arbeidet ble utført av Olto VVS for hele borettslaget. Badet har toalett, vask og dusj som ble montert tilbake fra opprinnelig bad fra tidligere eier.
Arbeid utført av	Olto VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad er renovert med ny sluk/membran og fliser på gulv og vegg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2024 ble det gjennomført arbeid for renovering av røranlegget med nye vann og avløpsledninger for hele oppgangen. Arbeidet har videre blitt gjennomført for hele borettslaget. Avløpsstammer fra kjøkken er rørfornyet. Det er satt inn vannstoppventil i kjøkken.
Arbeid utført av	Olto VVS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Under store nedbørsmengder har det blitt gjort funn av at vann kan komme i kjeller hvor bodene og gangene er. Det har ikke skjedd hvor denne leilighetens boder befinner seg etter nåværende eiers kjennskap, men har blitt sett i andre oppganger i borettslaget.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er oppdaget fukt i gavlvegger mot nord, hvor andelseiere har meldt fuktskader i leilighetene som mulig skyldes fukt som har trukket seg inn fra utsiden. Borettslaget ser på nødvendig vedlikehold. Det har ikke vært utettheter i fasade på gjeldende leilighet under nåværende eiers eie. Tidligere eier har opplyst om at det ble utbedret arbeid etter lekkasje fra leiligheten over i 2019. Det var forsikringsoppgjør og ble utført av fagfolk i følge tidligere eier.

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

Beskrivelse	Det er noen løse fliser i gangen som lager hul lyd når man går på den pga. manglende limkontakt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Under nåværende eier av leilighet har det blitt gjennomført elektrisk arbeid i stue, gang og det minste soverommet i mars 2022, arbeidet ble gjennomført av Keas. Ellers mangler det dokumentasjon på hva som er gjort i tidligere eiers eie, og nåværende eier kan ikke med sikkerhet si om alt arbeidet er gjort av faglærte. I følge tidligere eier ble det lagt inn gulvvarme i gangen i 2018. Dette skal ha blitt utført av fagpersoner, og det står hvem som har utført det elektriske arbeidet i sikringsskapet. Videre har tidligere eier opplyst om at automatsikring for det elektriske anlegget ble montert i 2006, og div. el. arbeider på kjøkkenet har blitt montert av AS Elektriske i 2010. Radiatorer med rørsystem på alle rom skiftet i 2019/2020 av borettslaget. Dette har man dokumentasjon på via Borettslaget.
Arbeid utført av	KEAS

Document reference: 131250557

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er noe manglende ferdigattester å arbeider som er gjort i fra tidligere eiere, på elektrisk arbeid blant annet.

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

Beskrivelse: Nåværende eier har lagt nytt gulv og lister på kjøkken, stue og det ene soverommet ved overtakelse våren 2022. Arbeidet er gjennomført av tømrer. Det ble da også malt vegger og lister i alle rom, og satt opp nye plissegardiner i alle rom. Borettslaget satte inn nye vinduer i 2014.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nåværende eier er ikke kjent med om det vil bli økte felleskostnader i forbindelse med utredelse av vedlikeholdsarbeid av tak og fasade, men kan ikke utelukkes.

Document reference: 131250557

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ut fra tidligere møteprotokoller har det blitt observert skeggkre, men nåværende eier har ikke sett dette i gjeldende leilighet eller er kjent med at det har vært observert i oppgangen under eiers eie.

Document reference: 131250557

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250557

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jorunn Haugen	d226156b05521503ae709 cd503384b066f326806	28.10.2025 07:27:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250557

- 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

Vedtekter

for St.Olavsvei 13 borettslag org nr 953136058

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 24.03.2004, sist endret 18.06.2024.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Ved bytte av sluk gir borettslaget en kompensasjon på kr. 5000,- mot at dette dokumenteres ved bilder og faktura.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Borettslaget St Olavsvei 13 AL

Ordensregler

Vedtatt på generalforsamling mars 2013

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

Alminnelige ordensregler

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

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

Regler og ro i leiligheten og i gården

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

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

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår

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

Søppel og renhold

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

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

Husk alltid å slå av strømmen på maskinen etter bruk

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

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

Oppvarming og lufting

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

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

Bad, WC, kraner og ledninger.

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

Bruksoverlating

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

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

Boligopplysninger:

BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL	Vår ref.:	1/55	Fødselsdato eier:	29.01.1990
Kirkeveien 12 C	Type:	Borettslag		
4631 KRISTIANSAND	Eiere:	Jorunn Haugen		
Organisasjonsnr: 953 136 058	Andelsnr:	55		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 735

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	192
	Renter felleslån	558
	Driftskostnader	2 506
	Renter felleslån	982
	Avdrag felleslån	337
Tilleggsytelser:	Altibox fiberaksess	79
	Dugnad	50
	Energiserviceavtale målerdata Techem	31

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 5 039

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	190
	Renter felleslån	557
	Driftskostnader	2 818
	Renter felleslån	980
	Avdrag felleslån	334
Tilleggsytelser:	Altibox fiberaksess	79
	Dugnad	50
	Energiserviceavtale målerdata Techem	31

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	375 298	Gjeld siste årsoppg.:	337 015
Klient ajourf. lån:	29 609 072	Klient gj. s. årsoppg.:	26 543 221

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308129953, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.12.2025: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 112
Saldo per 09.12.2025: 10 463 438
Andel av saldo: 135 978
Første termin/første avdrag: 25.09.2025 (siste termin 25.09.2053)

Lånenummer: 60308129945, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.12.2025: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 112
Saldo per 09.12.2025: 19 145 634
Andel av saldo: 239 320
Første termin/første avdrag: 25.09.2025 (siste termin 25.09.2053)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

Boligopplysninger:

BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL
Kirkeveien 12 C
4631 KRISTIANSAND

Vår ref.: 1/55
Type: Borettslag
Eiere: Jorunn Haugen

Fødselsdato eier: 29.01.1990

Organisasjonsnr: 953 136 058

5: Restanse felleskostnader pr. 09.12.2025

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

6: Ligning - 2024

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	2 000
Andelsnr:	55	Partialobligasjonsnr:	00055

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP588150

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL

Onsdag 30.04.2025 Kl: 17:30
Lund Kirke

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Bosone-parkering

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

Forslag til vedtak: Gå inn for å innføre bosoneparkering

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

5. Saker fra styret

5.1 Vedlikehold av tak og fasade.

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

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

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

6. Styrehonorar

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

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

7. Valg

Nåværende styret:

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

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

7.1 Valg av styreleder

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

7.2 Valg av styremedlemmer

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

7.3 Valg av varamedlemmer

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

7.4 Valg av valgkomite

Det ble ikke valgt valgkomite på forrige generalforsamling.

Styrets årsmelding for BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL 2024

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

Styrets arbeid i 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Se styrets arbeid

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2025

Resultatrapport klient 1 BORETTSLAGET ST OLA VSVEI 13 AL

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

Balanserapport klient 1 BORETTSLAGET ST OLA VSVEI 13 AL

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

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

BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL

Kristiansand, 18.02.25

Vigdis Karlsen
Styreleder

Martin Dahlseng Hermansen
Styremedlem

Ida Munch Aanonsen
Styremedlem

Helle Ræder Hartvigsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

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

Note 1 - Revisjonshonorar

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

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

Note 2 - Styrehonorar

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

Note 3 - Personalkostnader

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

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

Note 4 - Vedlikehold

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

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

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

Note 6 - Disponible midler

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

Note 7 - Egenkapital

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

	2024	2023

Note 7 - Egenkapital

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

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

Note 8 - Anleggsmidler

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

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

Note 9 - Pantstillelser

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

Note 10 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

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

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL

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

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Kristiansand, 14. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 1

Signers:

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

This document package contains:

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

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

FULLMAKT

NAVN:_____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den _____/_____-_____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Leilighetsnummer._____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂

NAVNESEDDEL

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

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetens nummer:_____

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

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

Leveres ved inngangen

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vigdis Karlsen

Vedtak:
Vigdis Karlsen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Vigdis Karlsen

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Christian Moen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
15 + 1 fullmakt = 16 stemmeberettige

Tilstede 18 personer

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Bosone-parkering

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

Vedtak:

Vi ønsker å undersøke alternativer på parkering

5. Saker fra styret

5.1 Vedlikehold av tak og fasade.

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

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

Vedtak:

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

6. Styrehonorar

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

Vedtak:

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

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

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

Vedtak:

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

7.2 Valg av styremedlemmer

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

Vedtak:

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

Helle Hartvigsen ble gjenvalgt for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

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

7.4 Valg av valgkomite

Det ble ikke valgt valgkomite på forrige generalforsamling.

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomite på generalforsamling.

Protokoll for BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL

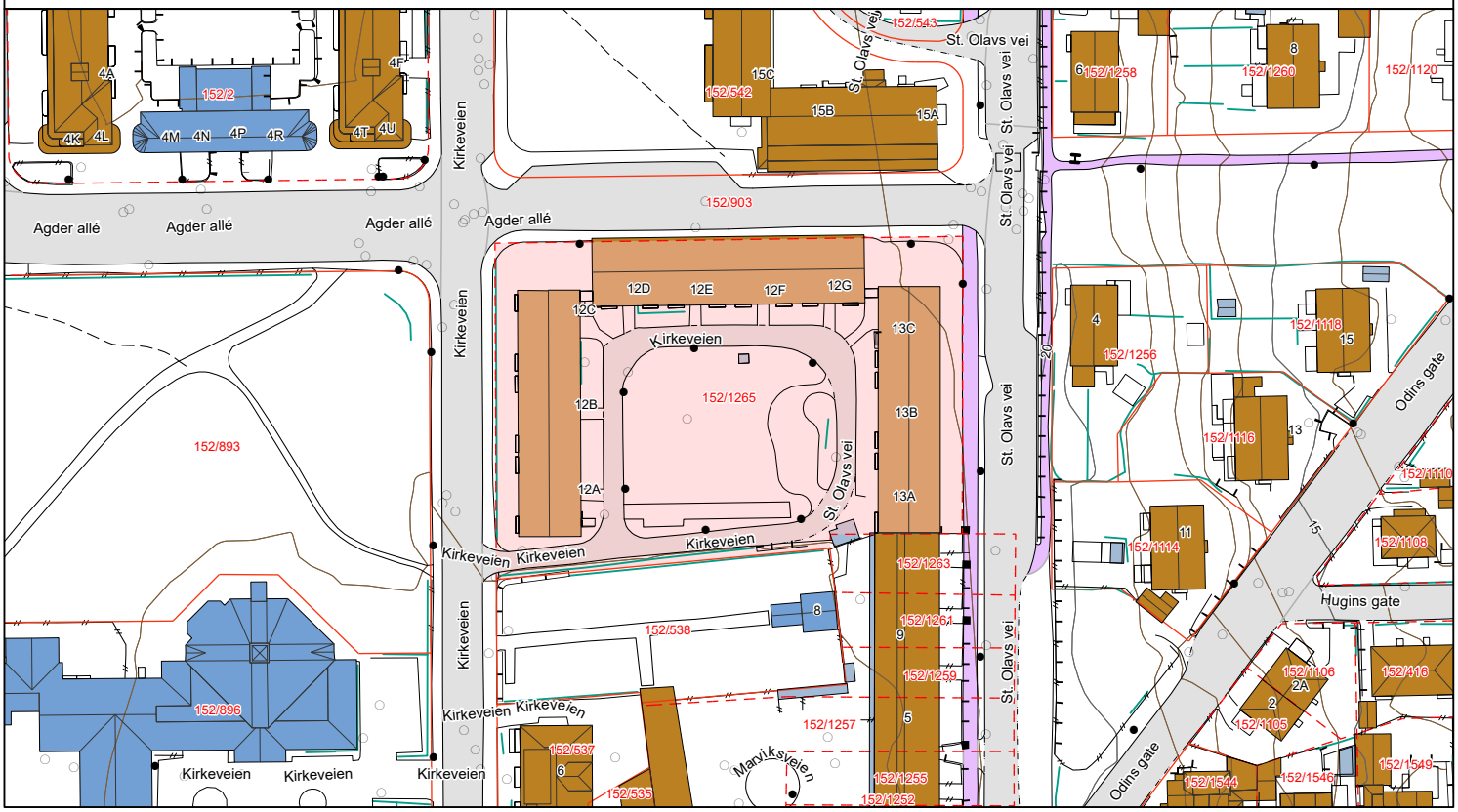
Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Oversiktskart

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

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



Matrikkelkart

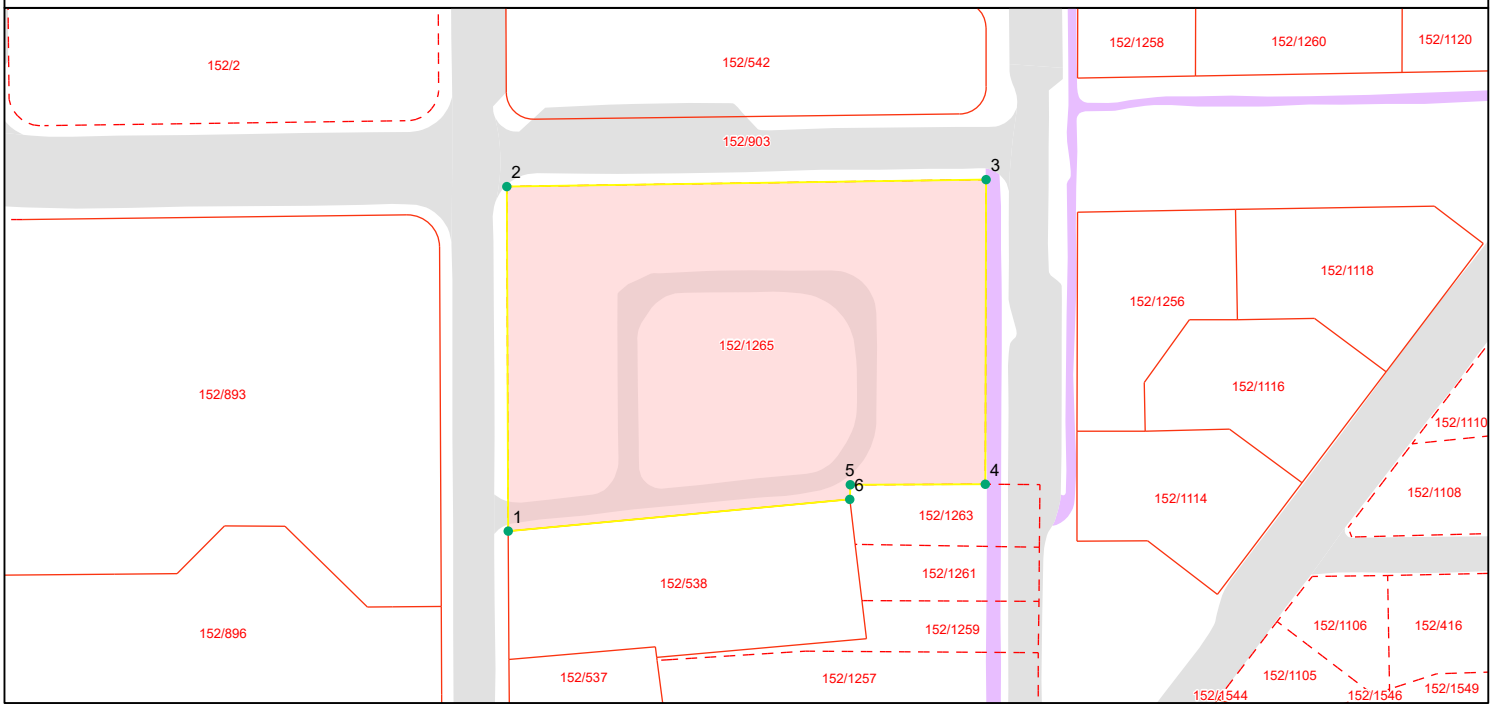
Adresse: **St. Olavs vei 13C, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/1265/0/0**

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

N

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

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



Grensepunktrapport

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

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

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kirkeveien 12A

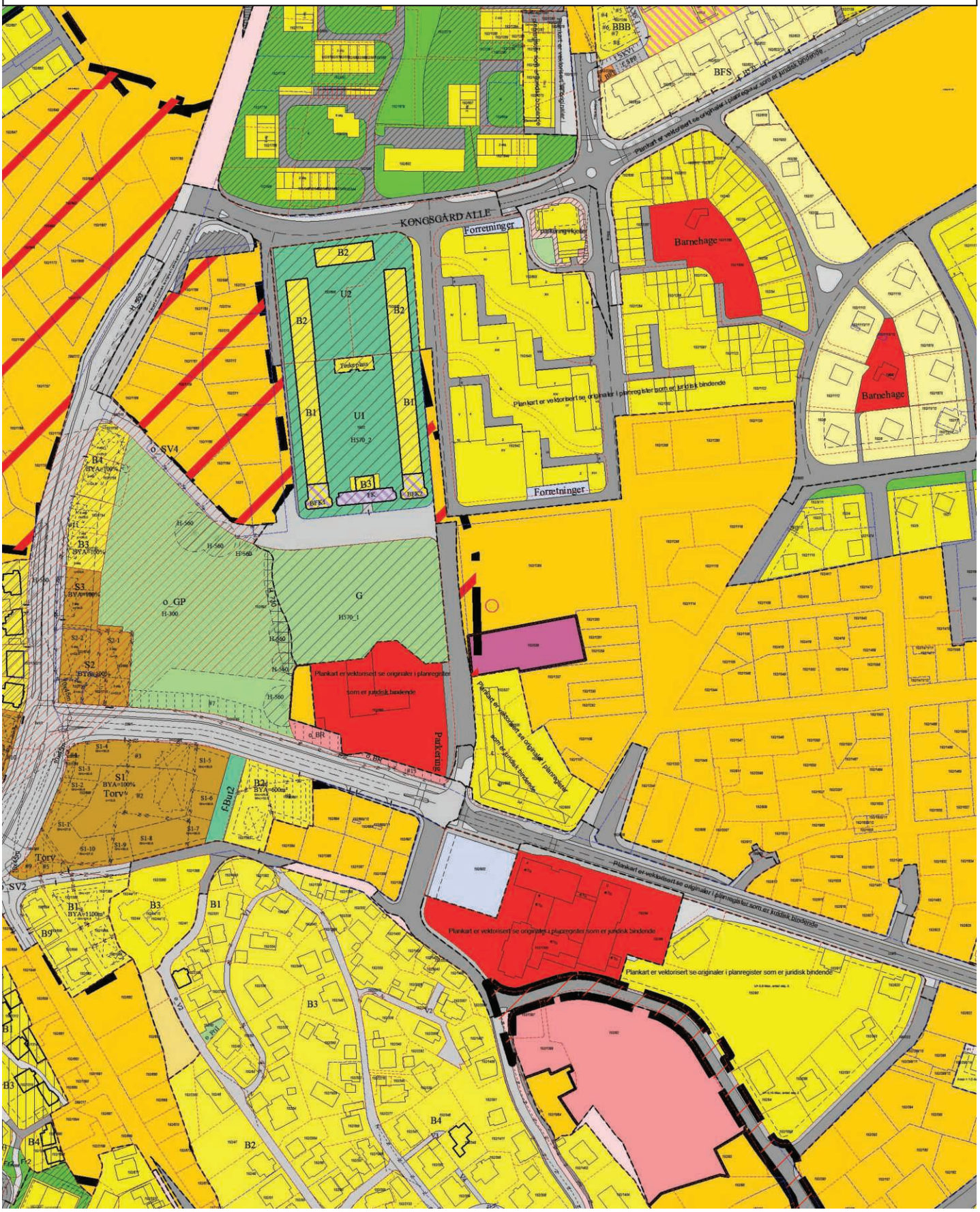
Dato: 25.03.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: temakart

Dato: 25.03.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kirkeveien 12C, 4631 Kristiansand S
Gnr. 152, Bnr. 1265, andelsnr. 55 i BORETTSLAGET A/L ST OLAVSV 13 ,
Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250557

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jonas Jaatun

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

E-post: jonas.jaatun@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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