

LUND

KIRKEVEIEN 12D, 4631 KRISTIANSAND S

Romslig 2- roms endeleilighet med solrik balkong | Nytt bad 2024 | Attraktivt og sentral beliggenhet



Prisantydning: 2 990 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Velkommen til Kirkeveien 12D!

Lys 2-roms endeleilighet med attraktiv beliggenhet på populære Lund. Det er utført oppussing og oppgraderinger med blant annet oppusset bad fra 2024. Solrik balkong med flott utsyn. Her betaler du ingen dok. avgift!

Andelsleiligheten inneholder:

- 4. etasje: Entré, bad, stue, spisestue (brukes i dag som sovealkove), kjøkken, soverom. 2 boder i kjeller og 1 bod på loft.

Med leilighetens beliggenhet på den grønnere delen av Lund, har du gangavstand til Kristiansand sentrum med handlegater, butikker, restauranter m.m. I nærområdet finner du bl.a. dagligvare, UiA, Jegersberg med nydelige turmuligheter og Berteskbukta med strand og bade plass. Trenings senter like ved.

Velkommen til visning, husk påmelding.

Adresse	Kirkeveien 12D
Prisantydning	2 990 000,- + omk.
Omkostning	6 790,-
Totalpris	3 356 110,-
Fellesgjeld	359 320,-
Felleskostnader	Kr 4 701,-
BRA-i/BRA Total	58/69 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1946
Tomt	5377.4 kvm

Kontaktperson i Exbo

Marit Havik Staalesen
Eiendomsmegler
Telefon: 918 21 225
Mail: mh@exbo.no



INNHOOLD



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4 Salgsoppgave
- 51 Generalforsamling 2026
- 66 Protokoll 2026
- 70 Boligopplysninger
- 72 Ekstraordinær
generalforsamling 2025
- 73 Protokoll møte 2025
- 76 Ordensregler
- 78 Vedtekter
- 84 Reguleringskart
- 89 Eiendomskart
- 95 Boligkjøperforsikring



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 58 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 69 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm. To kjeller boder 4. etasje

BRA-i: 58 kvm. Entré, bad, stue, spisestue, kjøkken, soverom

Loft:

BRA-e: 6 kvm. Bod loft

TBA fordelt på etasje

4. etasje

4 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5377.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget. Opparbeidet med plen og beplantning. Fine utearealer med bla. felles grøntområde og sittegrupper til felles bruk.

Beliggenhet

Fra leiligheten har du gang - og sykkelavstand til de fleste fasiliteter. Nærmeste dagligvarebutikk, Coop Prix, finner du like ved. I tillegg er både Spar, treningssenter og flere kaféer kun et steinkast unna. UiA ligger kun en kort spaser- eller sykkel tur unna. Det er også flere skoler og barnehager i nærområdet.

Lund er et av Kristiansands mest populære boområder med sine gode friluftsmuligheter og nærhet til Kristiansand sentrum. Mulighetene er også mange når det kommer til friluftsliv og fritid. I dette området finner du turområdet Jegersberg med lysløyper og badevann. I andre enden av Lund ligger Bertesbukta med småbåthavn og badeplass.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Oda Bjørgum

Innhold

Entré, nytt flislagt bad i 2024, romslig stue med utgang til sydvendt balkong med markise (fra 2021), spisestue, lyst kjøkken og stort soverom.

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

I tillegg følger det med 2 boder i kjeller og 1 romslig bod på loft.

Det er fellesvaskeri i kjelleren (10kr vasken) og tørketrommel samt tilgang på verktøy i snekkeravdeling. Sykkelparkering i kjelleren.

Standard

Andelsleilighet beliggende i 4 etasje i blokk oppført i 1946. Det er utført oppussing og oppgraderinger av leiligheten. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Andelsleilighet - Byggeår: 1946

UTVENDIG

Vinduer i PVC/plast med 2 og 3-lags glass fra 2008, 2014 og 2023. Inngangsdør og balkongdør. Balkongdør er fra 2014. Balkong med betongdekke fra byggeår.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv av betongdekker. Gulv med laminat, malte vegger og malte betong himlinger. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

Bad renovert i 2024 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk opp i overskap/ med omluft (kullfilter).

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med fordeler koblinger i himling på bad. Vannrør er skiftet ut. Avløpsrør av plast. Eldre soil luftør opp fra kjøkken.

Fornyet avløpsrør fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. Radiatorovner. Sikringssskap med automatsikringer.

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Selger informerer om følgende:

- Lampe i stua, soverommet og kjøkken medfølger ikke.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag. Selger opplyser at under- overvarmen på komfyren ikke fungerer.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox er leverandør av fibernett til hele borettslaget. Hver boenhet velger eget abonnement.

Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser, førstemann til mølla prinsippet.

Forsikringssselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP588150

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap ligger vedlagt prospektet.

Borettslaget er tilknyttet Bosør Boligbyggelag.

-Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslag og boligbyggelag. Utlyses etter budaksept. Ved benyttelse av forkjøpsrett påløper det forkjøpsrettsgebyr for kjøper.

-Borettslaget har 1 prioritets pant for forfalt husleie

-Kjøper må godkjennes av styret

-Husordensregler og vedtekter bør nøye gjennomgås før budgivning

- Medlemskap i Bosør Boligbyggelag koster ca. kr. 800,- pr. andelseier. Kjøper(ne) MÅ være medlem før overdragelse kan finne sted. Se www.bosor.no for innmelding.

- Styret kan innkalle beboerne til dugnad ved behov.

- 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

- Utleie må godkjennes av borettslagets styre.

Bruksoverlating er tillatt innenfor borettslagslovens bestemmelser.

Vedlikehold/oppgraderinger planlagt i 2026

Endeveggene skal impregneres. Vi har vært i dialog med banken, skal øke lånerammen noe. Representant fra Bosør skal lede arbeidet.

Vi skal bytte 2 stuevinduer, 2 balkongdører og et vindu.

Har fått tilbud fra Uldal.

Gjennomgang av gesimsen. Det har vært nedfall over 12E, dette må fikses, resten av gesimsen må sjekkes.

Oppgradering av bakgården. Som er igang.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Radiatorovn, for øvrig elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Info energiklasse

Boligen er energimerket og har fått energimerke

Oppvarmingskarakter Rød Energikarakter G

Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon inngår i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Avdrag felleslån kr. 172

Renter felleslån kr. 502

Driftskostnader kr. 2 556

Renter felleslån kr. 976

Avdrag felleslån kr. 335

Tilleggsytelser: Altibox fiberaksess kr. 79

Dugnad kr. 50

Energiserviceavtale målerdata Techem kr. 31

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4701

Andel Fellesgjeld

Kr 359 320

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

04.05.2026

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 60308129953, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.05.2026: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 110

Saldo per 04.05.2026: 10 375 444

Andel av saldo: 121 981

Første termin/første avdrag: 25.09.2025 (siste termin 25.09.2053)

Lånenummer: 60308129945, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.05.2026: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 110

Saldo per 04.05.2026: 18 987 177

Andel av saldo: 237 340

Første termin/første avdrag: 25.09.2025 (siste termin 25.09.2053)

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

St Olavsv 13 Borettslaget A/l

Organisasjonsnummer

953136058

Andelsnummer

74

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 1265 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 74 i St Olavsv 13 Borettslaget A/l med orgnr. 953136058

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/152/1265:

22.05.2006 - Dokumentnr: 10536 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

16.09.1947 - Dokumentnr: 1171 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 21.11.1952

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under kommuneplan nr. 1443, reguleringsbestemmelser for Lund Torv områderegulering, godkjent av bystyret 11.12.2019.

Formål: Bebyggelse og anlegg.

Hensynssone: Faresone ras og skred.

Plan i nærområdet: Plan 1443 Lund torv.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med

fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte

visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgssoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000,00 (Prisantydning)

359 320,00 (Andel av fellesgjeld)

3 349 320,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

6 790,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 350 410,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 356 110,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 6 790

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 91 326,00,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marit Havik Staalesen

Eiendomsmegler

mh@exbo.no

Tlf: 918 21 225

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

07.05.2026





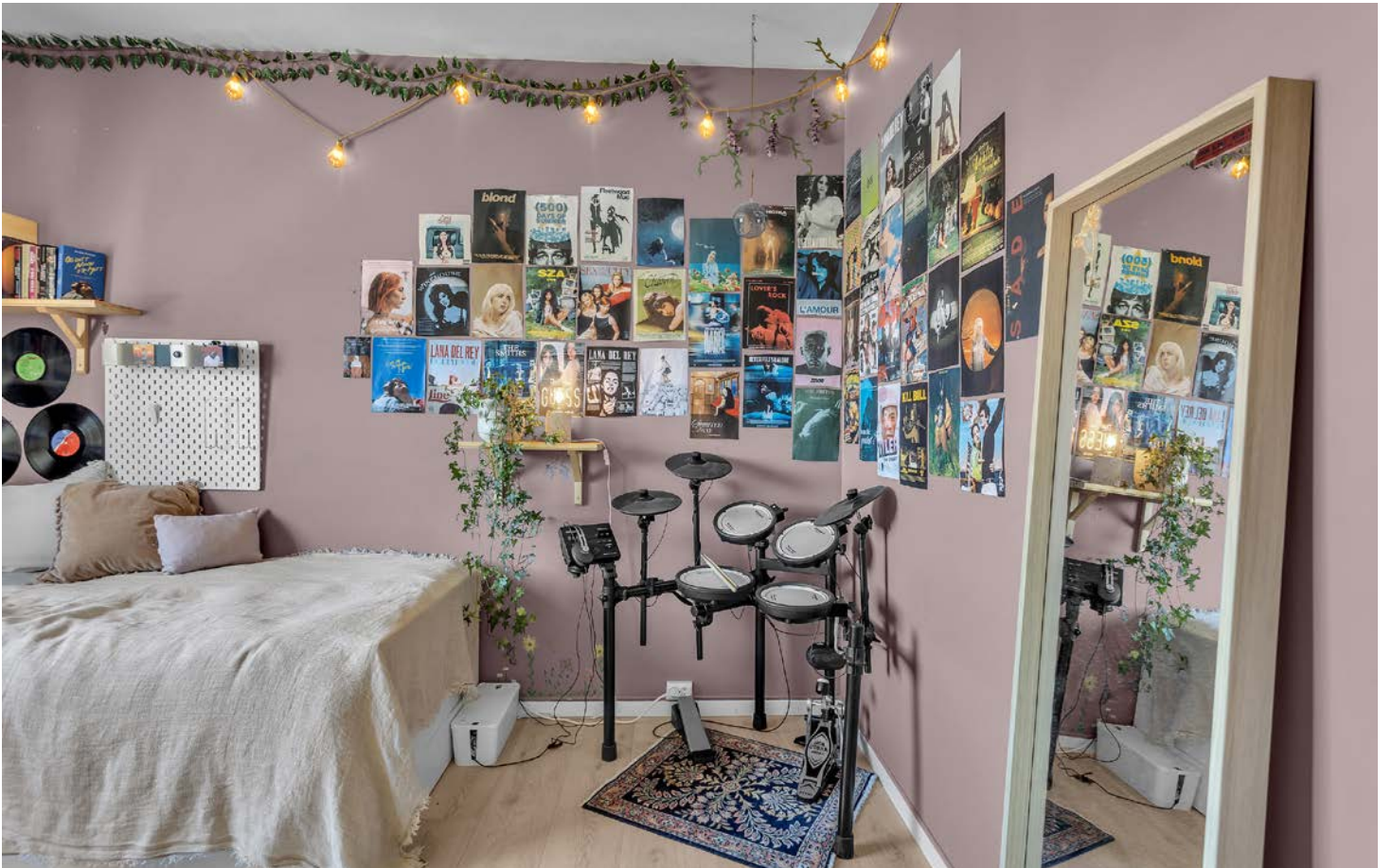
















exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260096	
Selger 1 navn	
Oda Bjørgum	
Gateadresse	
Kirkeveien 12D	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001260096

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing av bad i forbindelse med felles renovering i borettslaget.
Arbeid utført av	Olto vvs bademiljø

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse	Borettslaget har fått skriftlig bekreftelse på alt arbeid som er gjort i hver leilighet.
-------------	--

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	Fornyet avløpsrør på kjøkken og bad. Borettslaget har skriftlig bekreftelse.
Arbeid utført av	Olto vvs bademiljø

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det har vært et problem med skjeggkre i 2020 som ble håndtert av Anticimex i hele borettslaget. Ikke vært noe skjeggkre siden.
-------------	--

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	I forbindelse med renovering av bad ble noe elektrisk også skiftet ut. Dette har borettslaget skriftlig. Samsvarserklæring: ja. Jeg har i tillegg fått hjelp av elektrikerbror å henge opp en lampe i stua. Samsvarserklæring: nei.
Arbeid utført av	Olto vvs bad

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	I forbindelse med renovering av bad i borettslaget.
-------------	---

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Skal øke lånet på 1,3 millioner.

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

Se annet punkt om skjeggkre.

Tilleggs kommentar

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Berg Bjørgum	edc73b4d6a216d76a00d adb1eb9814b28a342723	05.05.2026 12:14:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260096

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

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Kirkeveien 12 D, 4631 KRISTIANSAND S  KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1265

Andelsnummer 74

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 16579-6137

Eiendomsverdi ref nr: FS7512

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 NITO

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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell E Olsen

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



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 fuktøk.

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 byggregler

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
- løsløse 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i 4 etasje i blokk oppført i 1946. Det er utført oppussing og oppgraderinger av leiligheten. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Andelsleilighet - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i PVC/plast med 2 og 3-lags glass fra 2008, 2014 og 2023. Inngangsdør og balkongdør. Balkongdør er fra 2014. Balkong med betongdekke fra byggeår.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille/gulv av betongdekker. Gulv med laminat, malte vegger og malte betong himlinger. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad renoverert i 2024 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk opp i overskap/med omluft (kullfilter).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler koblinger i himling på bad. Vannrør er skiftet ut. Avløpsrør av plast. Eldre soil lufterør opp fra kjøkken. Fornyet avløpsrør fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. Radiatorovner. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

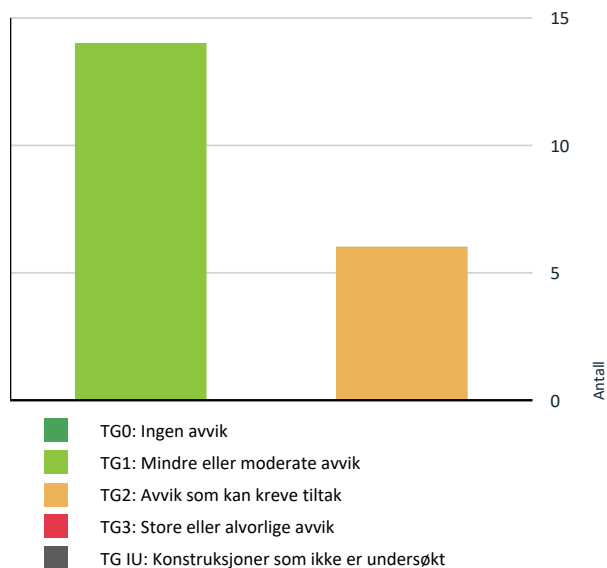
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- 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.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører - 1 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 1 [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1946

Kommentar
I henhold til Eiendomsverdi.no.

Anvendelse

Leilighet til andel eiers egen anvendelse.

Standard

Leilighet med ok standard.

Vedlikehold

Leiligheten er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

📍 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i PVC/plast med 2 og 3-lags glass fra 2008, 2014 og 2023.

📍 TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør og balkongdør. Balkongdør er fra 2014.

📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med betongdekke fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong har vær slitasje, noe synlig armering og litt løs puss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for renovering av balkong nærmer seg.



📍 TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent om det finnes tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig. Tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget er opp til Borettslaget å rekvirere.

INNVEDIG

📍 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat, malte vegger og malte betong himlinger.

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av betongdekker. Målt høydeforskjell på gulv opptil 10mm gjennom hele rom.

📍 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige profilerte dører.

TO 2 Innvendige dører - 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et dørblad har løs folie.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblad et modent for utskifting.



VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad renovert i 2024 med dokumentert utførelse i form av utført i regi av Borettslaget.

4 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

4 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er 29mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og oppkant bak list mot dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et lite felt av gulv i dusj har ikke/lite fall hvor det blir liggende litt vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det er behov for tiltak må vurderes.

4 ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Litt synlig mansjett i sluk.



4 ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

4 ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler luftspalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftspalte i dør bør etableres.

4 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig da skillevegger er av betong/lettbetong.

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

4 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TO 2 Overflater og innredning - 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplate har litt topp i skjøt. Sokkel langs gulv har noen slitasje, mangler sokkel i enden og det er skrudd en skru i gulv på hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.



4 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk opp i overskap/med omluft (kullfilter).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler koblinger i himling på bad. Vannrør er skiftet ut.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Eldre soil lufterør opp fra kjøkken. Fornyet avløpsrør fra kjøkken og bad.



Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Radiatorovner.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer.

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.
1946 Oppgraderinger utført senere.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Men en gjennomgang av elektriker anbefales alltid.

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Men rekkverk på balkong balkong bør økes av sikkerhetsmessig grunner.

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

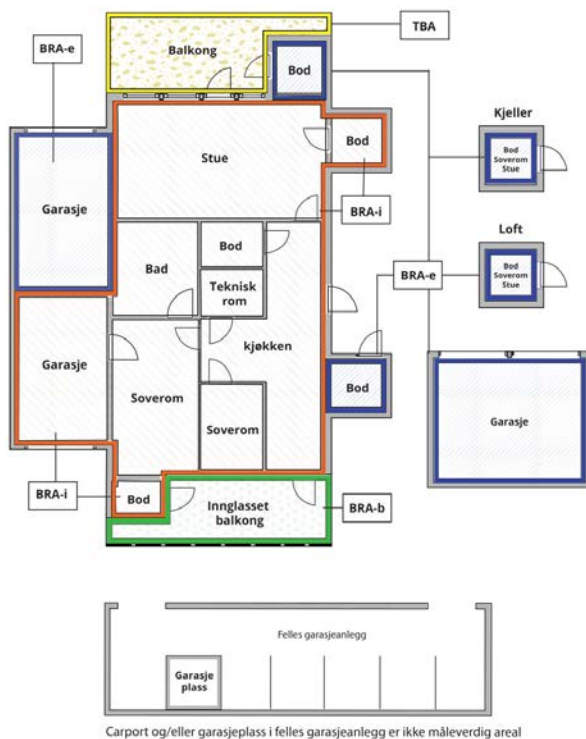
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bod'er
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		6		6	
4 etasje	58			58	4
Kjeller		5		5	
SUM	58	11			4
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
4 etasje	Entré, bad, stue, spisestue, kjøkken, soverom		
Kjeller		2 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Renovert bad i 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Kjell Erik Olsen Oda Berg Bjørgum	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1265		0	5377.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirkeveien 12 D

Hjemmelshaver

Borettslaget St Olavsvei 13 AI

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AI	953136058			Bjørgum Oda Berg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

74

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.11.1952	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med andels eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- 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 bygningssakkyndige 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:

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - 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 dampsperrer 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 branntekniske 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 målestyr, 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

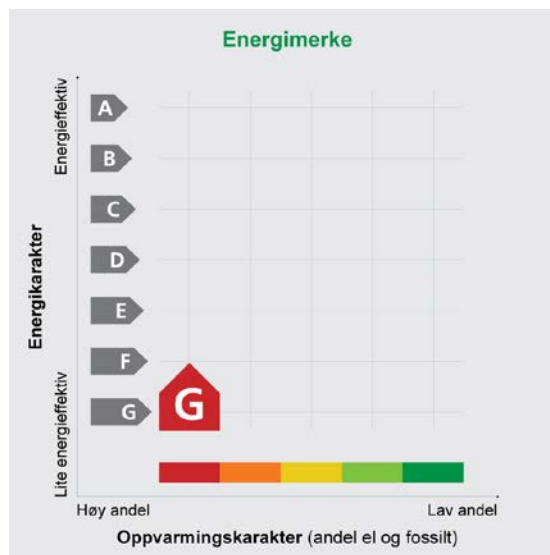
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet 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.

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

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](#)

PERSONVERN

Adresse	Kirkeveien 12 D
Postnr	4631
Sted	KRISTIANSAND S
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	152
Bnr.	1265
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	168231601
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2019-979419
Dato	07.03.2019



Innmeldt av Goran Peselj

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Utskifting av vindu
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1952

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 57

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektrisk kjel



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kirkeveien 12 D
Postnr/Sted: 4631 KRISTIANSAND S
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 07.03.2019 12:43:25
Energimerkenummer: A2019-979419
Ansvarlig for energiattesten: St Olavsv 13 Borettslaget A/L
Energimerking er utført av: Goran Peselj

Gnr: 152
Bnr: 1265
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 168231601

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av lofts Luke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over lofts Luke. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 11: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget St Olavsvei 13 AL

Tidspunkt: Mandag 20.04.2026, kl. 17:30

Sted: Lund Kirke.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

Ingen innmeldte saker fra styret.

5. Saker fra eierne

5.1 Sjøppeldunker

Sjøppeldunkene

Forslag til vedtak: Bytte de vi har nå , med noen som har to luker.

Styrets innstilling: Styret tar kontakt med Avfall Sør for å bytte sjøppeldunkene til dunker med to luker.

6. Styrehonorar

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

Forslag til 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 til styret

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

Styreleder, Vigdis Karlsen
Styremedlem, Helle Ræder Hartvigsen
Styremedlem, Ida Munch Aanonsen
Styremedlem, Martin Dahlseng Hermansen
Varamedlem, Liv Torunn Rødal
Varamedlem, Silje Elise Strøm

For at registreringen av det nye styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv.

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Vigdis Karlsen er på valg i år.

7.2 Valg av styremedlemmer

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

Helle Ræder Hartvigsen ble valgt for 2 år i 2025 og er ikke på valg i år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Liv Torunn Rødal og Silje Elise Strøm ble valgt for 1 år i 2025 og er på valg i år.

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Det ble ikke valgt valgkomite i 2025.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Borettslaget St Olavsvei 13 AL mandag 20.04.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV ANDELSNUMMER:

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Borettslaget St Olavsvei 13 AL 2025

Om borettslaget

Borettslaget St Olavsvei 13 AL (org. nr: 953136058) 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 rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

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

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, 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, Silje Elise Strøm, St. Olavs vei 13 A

Styrets arbeid i 2025

Styret har hatt 6 fysiske møter i perioden juni 2025 - mars 2026, i tillegg til tett dialog på digital plattform. De fleste beboere er digitale. Informasjon om hva som foregår blir lagt til på oppslag i portalen. Kommunikasjon mellom styret og beboerne foregår også via mail, telefon og sms.

Også i år har det vært stor omsetning av leiligheter, 20 kjøp og salg siden mars 2025.

Vi gjennomførte felles dugnad i juni 2025. Det ble leid kontainer, ryddet i fellesområdene og uteområdene, ryddet i kjellerne, fjernet gamle og nyere sykler som ingen vedkjente seg, vasket vegger og gelendere i trappeoppganger, vasket vinduer i trappeoppganger og kjellere, vaskeriene ble grundig vasket.

Det har blitt gjennomført service på felles vaskemaskiner.

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. Det har begrenset seg til klipping av plen og hekk, og trimming av bedene. Vi har også avtale om snørydding, strøing av sand i bakgården.

Vi har hatt årlig 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.

Stormen Amy tok fjernet noen takstein og ødela blikk på taket. Vi fikk dermed lekkasje i taket over 12B, og vi opplevde noe fukt i hjørnet over 12A. Dette har blitt reparert.

Vi har fått nye vannbord på endeveggen av 12C.

Det er byttet lås på to av ytterdørene.

Noen heller utenfor inngang 13B har vært knust. Dette har blitt fikset.

Det er holdt ekstraordinær generalforsamling, hvor det ble vedtatt at vi skal impregnere endeveggene. Vi må øke lånerammen med ca 1,4 millioner.

Over flere dager har KRV hatt service og reparasjoner på radiatorer i flere leiligheter, da noen beboere har opplevd at de ikke har varmet optimalt.

Badene har blitt ferdigstilte, det har vært noe etterservice.

Det ble en fuktig og kald vinter, og vi har hatt representant fra Bosør flere ganger for å foreta fuktmålinger i flere leiligheter.

Det har vært nedfall av betong fra gesims i bakgården. Sikring ble foretatt, enige om at det skal tas gjennomgang av gesimsen i 2026

Vi har inngått utvidet teknisk avtale med Bosør. 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 Bosør.

Vedlikehold/oppgraderinger planlagt i 2026

Endeveggene skal impregneres. Vi har vært i dialog med banken, skal øke lånerammen noe. Representant fra Bosør skal lede arbeidet.

Vi skal bytte 2 stuevinduer, 2 balkongdører og et vindu. Har fått tilbud fra Uldal

Gjennomgang av gesimsen. Det har vært nedfall over 12E, dette må fikses, resten av gesimsen må sjekkes.

Oppgradering av bakgården. Vi er igang

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2026

Resultatrapport klient 1 Borettslaget St Olavsvei 13 AL

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 316 288	2 316 288	2 316 600	2 604 600
Inntekter driftsavtale målere		7 440	0	0	29 760
Inndekning av renter		1 470 464	1 049 808	1 560 000	1 444 900
Inndekning av ord. avdrag		370 160	163 440	432 000	505 701
Innbetalt kabel TV		75 840	91 840	78 000	75 840
Fryseboksleie		2 000	1 500	1 500	2 000
Oppvarming		503 273	639 199	904 800	490 400
Innbetalte dugnadspenger		48 000	48 000	48 000	48 000
Sum inntekter		4 793 465	4 310 075	5 340 900	5 201 201
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	17 313	16 438	18 700	14 000
Styrehonorar	2	160 000	160 000	160 000	160 000
Forretningsførerhonorar		141 028	134 200	144 000	146 400
Rådgivningstjenester		55 660	14 376	43 200	45 600
Kontingent boligbyggelag		23 250	23 000	23 000	28 000
Vaktmestertjenester		137 751	165 253	150 000	130 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	22 560	22 560	23 000	22 600
Vedlikehold/serviceavtaler	4	3 472 843	11 639 497	50 000	405 704
Kabel-tv		75 840	75 840	78 000	75 840
Forsikring		305 586	281 125	312 000	272 000
Kommunale avgifter		1 241 239	1 207 878	1 250 000	1 229 200
Strøm		29 776	35 202	36 000	24 000
Oppvarming		582 628	720 204	976 800	560 400
Renhold, fellesareal		134 556	11 449	108 000	144 000
Andre driftsutgifter	5	18 453	17 468	12 900	17 200
Avskrivninger		9 980	17 112	20 400	2 495
Sum driftskostnader		6 428 463	14 541 601	3 406 000	3 277 439
Driftsresultat		-1 634 998	-10 231 526	1 934 900	1 923 762
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		16 436	48 957	25 000	20 000
Annen finansinntekt		5 203	8 114	7 100	6 799
Rentekostnad		1 513 262	1 178 228	1 560 000	1 444 900
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 491 623	-1 121 157	-1 527 900	-1 418 101
Arsresultat	6, 7	-3 126 621	-11 352 683	407 000	505 661
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		3 126 621	11 352 683	407 000	505 661
Sum disponering av resultat		3 126 621	11 352 683	407 000	505 661

Balanserapport klient 1 Borettslaget St Olavsvei 13 AL

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	821 548	821 548
Bygninger	8, 9	2 795 800	2 795 800
Andre driftsmidler	8	2 495	12 475
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		3 619 843	3 629 823
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		116 325	106 155
Andre fordringer		83 838	283 287
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		285 483	2 404 219
Sum omløpsmidler	6	485 646	2 793 661
SUM EIENDELER		4 105 490	6 423 484

Balanserapport klient 1 Borettslaget St Olavsvei 13 AL

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		8 000	8 000
Annen egenkapital		-22 589 915	-22 589 915
Årets resultat		-3 126 621	0
Sum egenkapital	7	-25 708 536	-22 581 915
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 10	29 486 400	26 543 221
Borettsinnskudd	9, 10	140 800	140 800
Sum langsiktig gjeld		29 627 200	26 684 021
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		83 332	49 966
Leverandørgjeld		76 131	2 244 392
Påløpne renter		27 363	27 020
Sum kortsiktig gjeld	6	186 826	2 321 378
Sum gjeld		29 814 026	29 005 399
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 105 490	6 423 484

Borettslaget St Olavsvei 13 AL

23.02.2026

(Signert elektronisk)

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 tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	17 313	16 438
Sum	17 313	16 438

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

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	160 000	160 000
Sum	160 000	160 000

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	22 560	22 560
Sum	22 560	22 560

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

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	86 821	92 751
6603 Vedlikehold vvs	0	6 675
6604 Vedlikehold elektro	1 338	5 204
6605 Vedlikehold utv. anlegg	103 333	81 438
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	38 428	58 621
6618 Vedlikehold fyring	32 095	30 000
6630 Brøyting	15 625	17 288
6643 Per vedlikehold VVS	3 177 804	11 347 521
6690 Dugnadsutbetalinger	17 400	0
Sum	3 472 843	11 639 497

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	0	450
7440 Kontingent NBBL	5 280	5 280
7710 Kostnader vedr.styret	0	2 449
7720 Årsmøte	6 370	2 500
7770 Bankomkostninger	2 981	2 742
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	1 947	2 172
Sum	18 453	17 468

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	472 283	-43 463
Årets resultat	-3 126 621	-11 352 683
Tilbakeføring avskrivninger	9 980	17 112
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 943 179	11 851 316
B. Årets endringer i disponible midler	-173 462	515 745
C. Disponible midler UB	298 821	472 283
Omløpsmidler	485 646	2 793 661
- Kortsiktig gjeld	186 826	2 321 378
Disponible midler 31.12	298 821	472 283

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	8 000	8 000
Annen egenkapital 01.01	-22 589 915	-11 237 232
Årets resultat	-3 126 621	-11 352 683
Sum egenkapital 31.12	-25 708 536	-22 581 915

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	47 405
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 795 800	821 548	0	0	2 495
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	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

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	29 627 200	26 684 021
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	3 617 348	3 617 348

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea	Nordea	Nordea	Nordea
Lånenummer:	60308129953	60308119206	60308119192	60308129945
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2023	2023	2025
Rentesats:	5.00 %	5.25 %	5.25 %	5.00 %
Betingelser:	Flytende rente nominell 4,95 %	Flytende rente nominell 5,20 %	Flytende rente nominell 5,20 %	Flytende rente nominell 4,95 %
Beregnet innfridd:	25.09.2053	07.08.2025	07.08.2025	25.09.2053
Opprinnelig lånebeløp:	10 504 772	10 729 490	18 300 000	19 220 000
Lånesaldo 01.01:	0	10 543 221	16 000 000	0
Avdrag i perioden:	85 133	10 543 221	18 300 000	153 239
Opptak i perioden:	10 504 772	0	2 300 000	19 220 000
Lånesaldo 31.12:	10 419 639	0	0	19 066 761

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308129945	80	238 335	19 066 800
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308129953	48	135 409	6 499 632
	32	122 500	3 920 000

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.)	12.03.2026
Styremedlem	Helle Ræder Hartvigsen (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Ida Munch Aanonsen (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Martin Dahlseng Hermansen (sign.)	09.03.2026

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 balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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, 13. mars 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget St Olavsvei 13 AL mandag 20.04.2026 kl. 17:30
- Lund Kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Vigdis Karlsen ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Vigdis Karlsen ble valgt som sekretær.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Martin August Vinje Besteland ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Det var 24 personer fremmøtt herav 22 stemmeberettigede. Ingen Fullmakter.
I tillegg møtte Arne M. Kristiansen fra Bosør.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

Vedtak:

Ingen innmeldte saker fra styret.

5. Saker fra eierne

5.1 Sjøppeldunker

Vedtak:

Styret tar kontakt med Avfall Sør for å bytte søppeldunkene til dunker med 2 luker. Enstemmig vedtatt.

6. Styrehonorar

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

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 160.000,-
Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt. Enstemmig vedtatt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Vigdis Karlsen er på valg i år.

Vedtak:

Sofie Berg - St Olavs Vei 13 A- ble enstemmig valgt til ny styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

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

Helle Ræder Hartvigsen ble valgt for 2 år i 2025 og er ikke på valg i år.

Vedtak:

Helle Ræder Hartvigsen valgt å fratre som styremedlem. Det ble enstemmig valgt 3 nye styremedlemmer for 2 år.

Kristoffer Høgli Jensen - Kirkeveien 12 A
Martine August Vinje Besteland - Kirkeveien 12 A
Silje Elise Strøm - St. Olavsvei 13 A

7.3 Valg av varamedlemmer

Liv Torunn Rødal og Silje Elise Strøm ble valgt som varamedlemmer for 1 år i 2025.

Vedtak:

Det ble enstemmig valgt 2 varamedlemmer for 1 år.
Isabel Goubert - St. Olavs Vei 13 C
Ida Munch Aanonsen - St. Olavs Vei 13 B

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomite.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret tillatelse til selv å velge 2 delegater til Bosør sin generalforsamling.

Protokoll for Borettslaget St Olavsvei 13 AL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vigdis Karlsen (sign.)	21.04.2026
Protokollvitne	Martin August Vinje Besteland (sign.)	28.04.2026

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 04.05.26 Side 1 av 2

Borettslaget St Olavsvei 13 AL	Vår ref.: 1/74	Fødselsdato eier: 27.12.1989
Kirkeveien 12 D	Type: Borettslag	
4631 KRISTIANSAND	Eiere: Oda Berg Bjørgum	
Organisasjonsnr: 953 136 058	Andelsnr: 74	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 4 701

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	172
	Renter felleslån	502
	Driftskostnader	2 556
	Renter felleslån	976
	Avdrag felleslån	335
Tilleggsytelser:	Altibox fiberaksess	79
	Dugnad	50
	Energiserviceavtale målerdata Techem	31

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	359 320	Gjeld siste årsoppg.:	360 834
Klient ajourf. lån:	29 362 621	Klient gj. s. årsoppg.:	29 486 400

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308129953, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 110
Saldo per 04.05.2026: 10 375 444
Andel av saldo: 121 981
Første termin/første avdrag: 25.09.2025 (siste termin 25.09.2053)

Lånenummer: 60308129945, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 110
Saldo per 04.05.2026: 18 987 177
Andel av saldo: 237 340
Første termin/første avdrag: 25.09.2025 (siste termin 25.09.2053)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sofie Berg
Adresse: St. Olavs Vei 13 A
Postnr/-sted: 4631 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 41430062
E-post: stolavsvei13@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.05.2026

Utestående saldo:	4 701		
Felleskostnader:	4 701	Restanse:	4 701
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	2 830	Gjeld:	360 834	Andre inntekter:	254
		Utgifter:	18 705		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	1 700
Andelsnr:	74	Partialobligasjonsnr:	00074

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 04.05.26 Side 2 av 2

Borettslaget St Olavsvei 13 AL

Vår ref.: 1/74

Fødselsdato eier: 27.12.1989

Kirkeveien 12 D

Type: Borettslag

4631 KRISTIANSAND

Eiere: Oda Berg Bjørgum

Organisasjonsnr: 953 136 058

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 ekstraordinær generalforsamling i BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL

Torsdag 30.10.2025 Kl: 18:00
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. Saker fra styret

2.1 Låneopptak grunnet nødvendig vedlikehold.

Det er oppdaget fukt i gavlvegg (er) mot Nord. Andelseiere har meldt om fuktskader i leilighetene som muligens skyldes fukt som har trukket inn i fra utsiden. Borettslagets styre har hatt flere murer firmaer til å se på saken. Bosør teknisk avdeling er engasjert. Løsning kan være å rengjøre, impregnere og male veggene. Kostnadene vil være ca. 250.000,- pr gavlvegg.

2.2 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunderen.

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL torsdag 30.10.2025 kl. 18:00 - Lund Kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vigdis Karlsen

Vedtak:

Vigdis Karlsen

1.2 Valg av protokollfører

Ida Aanonsen

Vedtak:

Ida Aanonsen

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Silje Frivold

Vedtak:

Silje Frivold

1.4 Optelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

25 til stede + 3 som har fullmakt for

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjent innkalling og dagsorden

Vedtak:

Godkjent innkalling og dagsorden

2. Saker fra styret

2.1 Låneopptak grunnet nødvendig vedlikehold.

Det er oppdaget fukt i gavlvegg (er) mot Nord. Andelseiere har meldt om fuktskader i leilighetene som muligens skyldes fukt som har trukket inn i fra utsiden. Borettslagets styre har hatt flere murer firmaer til å se på saken. Bosør teknisk avdeling er engasjert. Løsning kan være å rengjøre, impregnere og male veggene. Kostnadene vil være ca. 250.000,- pr gavlvegg.

Vedtak:

Samtlige stemt JA for at styret får fullmakt til å oppta lån. Styret gis også fullmakt til å pantsette borettslagets eiendom for tilsvarende beløp.

24 stemmer for å MALE alle FIRE veggene. 3 stemmer for 1 vegg impregnering. Vi går altså for å male alle fire endeveggene.

2.2 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunderen.

Vedtak:

Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor. Enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vigdis Karlsen (sign.)	30.10.2025
Sekretær	Ida Munch Aanonsen (sign.)	03.12.2025
Protokollvitne	Silje Frivold (sign.)	30.10.2025
Protokollvitne	Silje Elise Strøm (sign.)	30.10.2025

Borettslaget St Olavsvei 13 AL

Ordensregler

Vedtatt på generalforsamling mars 2013

Borettslagaerne 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

Tørkeklassen 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 innenfor borettslagslovens bestemmelser

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

Vedtekter

for St.Olavsvei 13 borettslag org nr 953136058

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 24.03.2004, sist endret 18.06.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

St. Olavsvei 13 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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) Nekte 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 brukeren 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, varmtvannsbereeder 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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

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 pantessikkerhet

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) Stemmeligket 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 framtreddende 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.



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Kirkeveien 12C

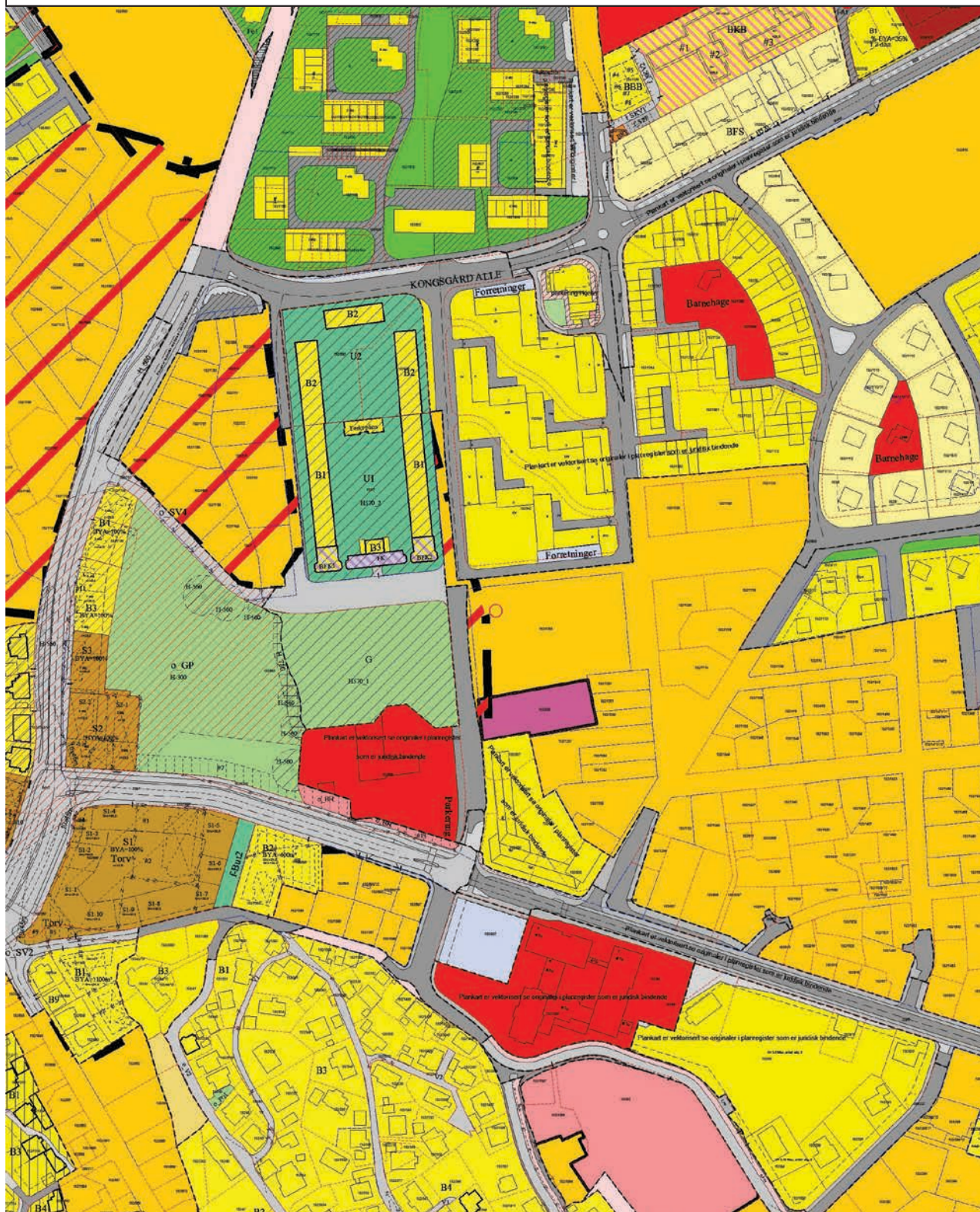
Målestokk: 1:3000

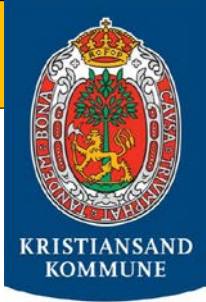
Dato: 02.03.2026



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





KARTUTSKRIFT

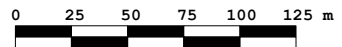
INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Kirkeveien 12C

Målestokk: 1:3000

Dato: 02.03.2026



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.













Koordinatsystem: Euref89 Sone32







Tegnforklaring

⊕ **Matrikkelkart**

☐ **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

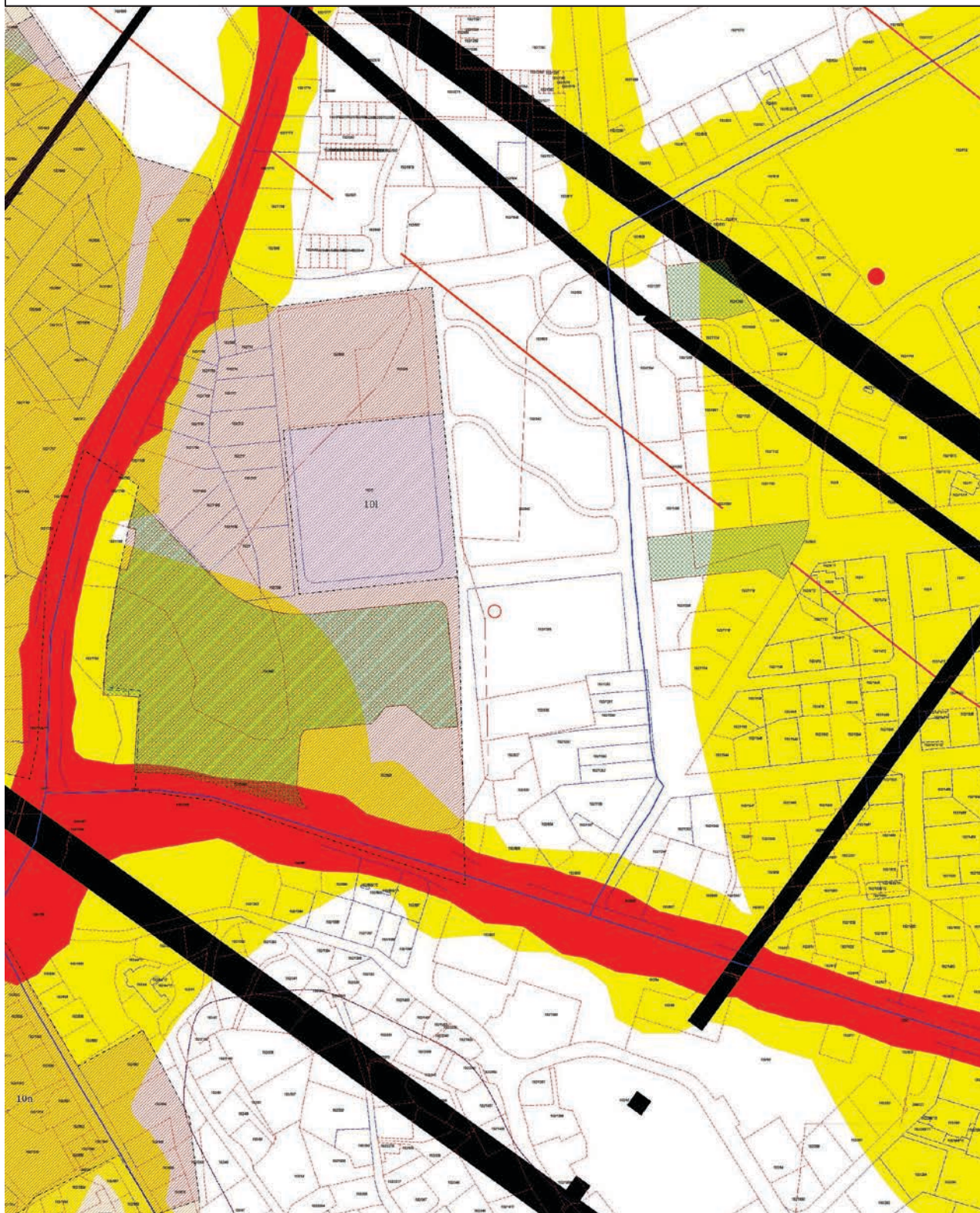
Målestokk: 1:3000

Dato: 02.03.2026



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingszone turbulens
- Vurderingszone lyending

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terrang
- Hinderflate - Høyde
- Innflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - 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)
- Sykkelkspressevei (nåværende)
- Sykkelkspressevei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp
- Vandingshinder (naturlig)
- Vandingshinder (menneskeskapt)
- Vandingshinder (annet)
- Laks- og sjørøttende bekk/elv
- Mulig laks- og sjørøttende bekk/elv
- Laks- og sjørøttende kulvert
- Vernet vassdrag
- Laks- og sjørøttende elv
- Mulig laks- og sjørøttende elv
- Laks- og sjørøttende 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
- Gydetet - Torsk
- Løsettingsplass
- Rekefett - Aktive redskap

T6 Dyrket Mark

- Fulldyrka jord
- Overfatedyrka jord
- Innmærksbete

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for frukt/sliv
- Ottentlig fruktsområde
- Merket tur- og fruktsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnevandrersti
- Lysløype
- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)

- Badeplass (nåværende)
- Badeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt

T4 Naturangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

t2 kvikkleire_revidert

- Marin grense
- Mulig marin leire

T1 Skred

- Sneskred (utløpsområde)
- Sneskred (utløsningsområde)
- Steinsprang (utløpsområde)
- Steinsprang (utløsningsområde)
- Andre løsmasseskred

Nabolagsprofil

Kirkeveien 12D - Nabolaget Solbygg - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Lund kirke Linje 13, 15	2 min	0.2 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	14 min	1.3 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	20 min	1.7 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min	2.2 km
Kongshavn brygge Linje 91	14 min	11.5 km

Skoler

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	7 min	0.6 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	9 min	0.8 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	11 min	0.9 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	11 min	1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	9 min	0.8 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	11 min	1 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	12 min	1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

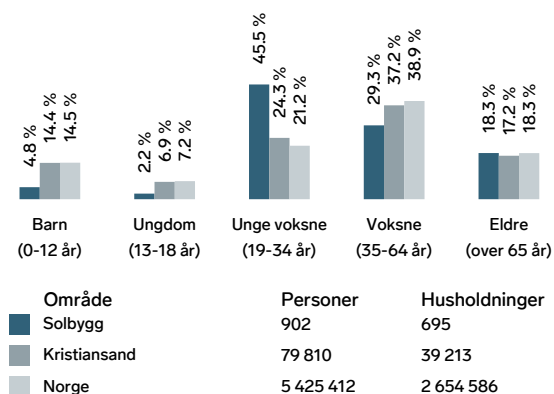
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	4 min	0.3 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	9 min	0.7 km
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år) 33 barn	11 min	0.9 km


Dagligvare

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





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Buss

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

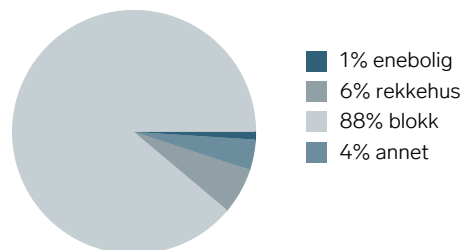
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

Sport

-  Vabua sandvolleybane 2 min 
Sandvolleyball 0.1 km
-  Mottakskolens basketflate asfalt 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Fresh Fitness Lund 12 min 
-  CrossFit Kristiansand 13 min 

Boligmasse







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

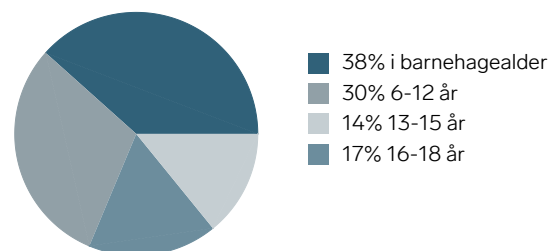
Sitat fra en lokalkjent



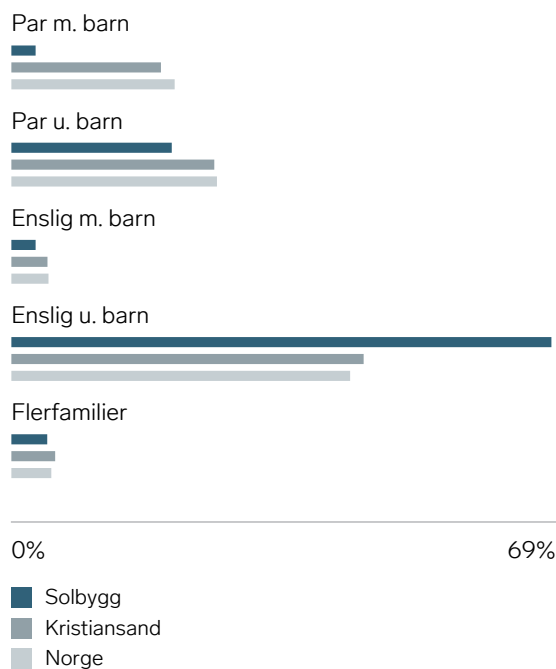
Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 20 min 
-  Apotek 1 Lund 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

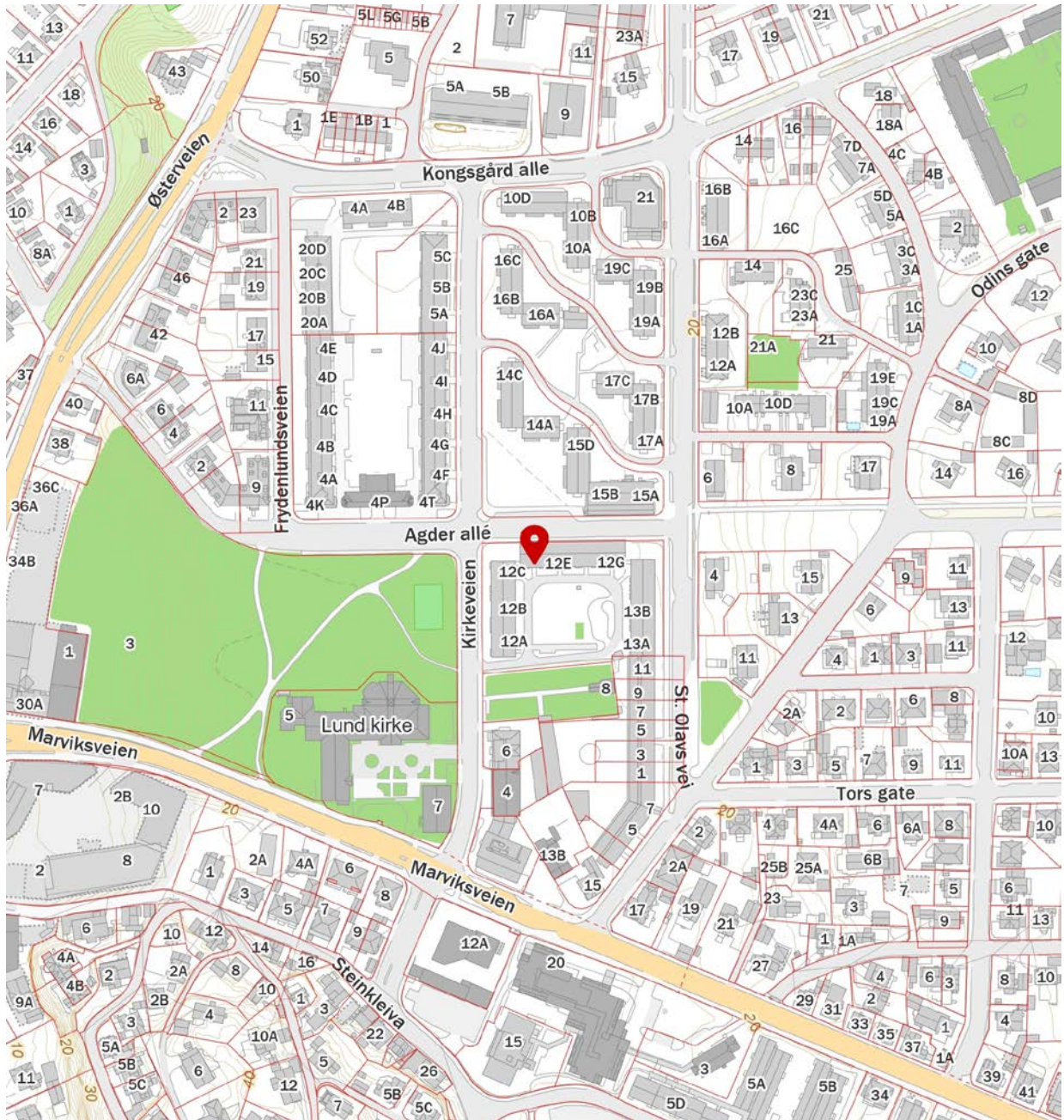
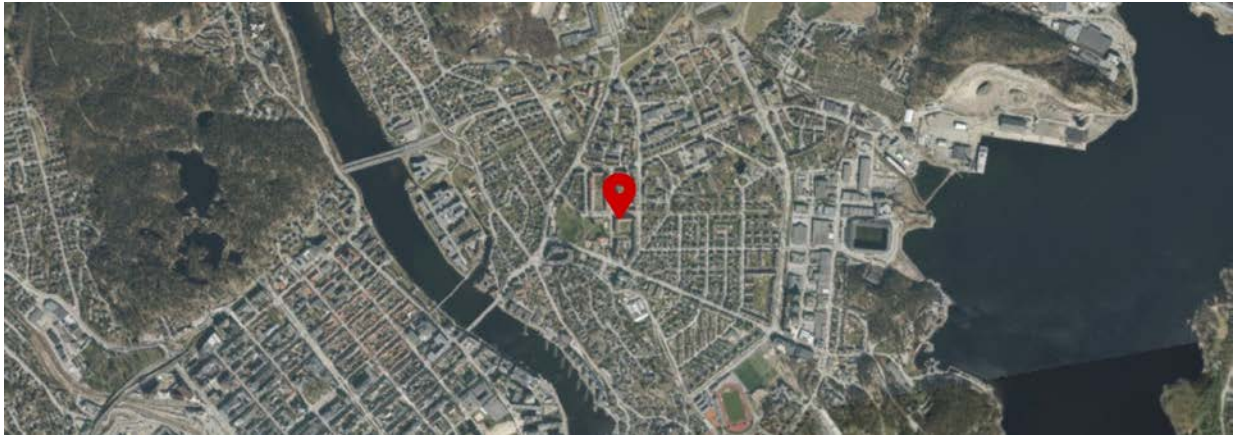


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/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. AVTREKKSVENTILATORER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

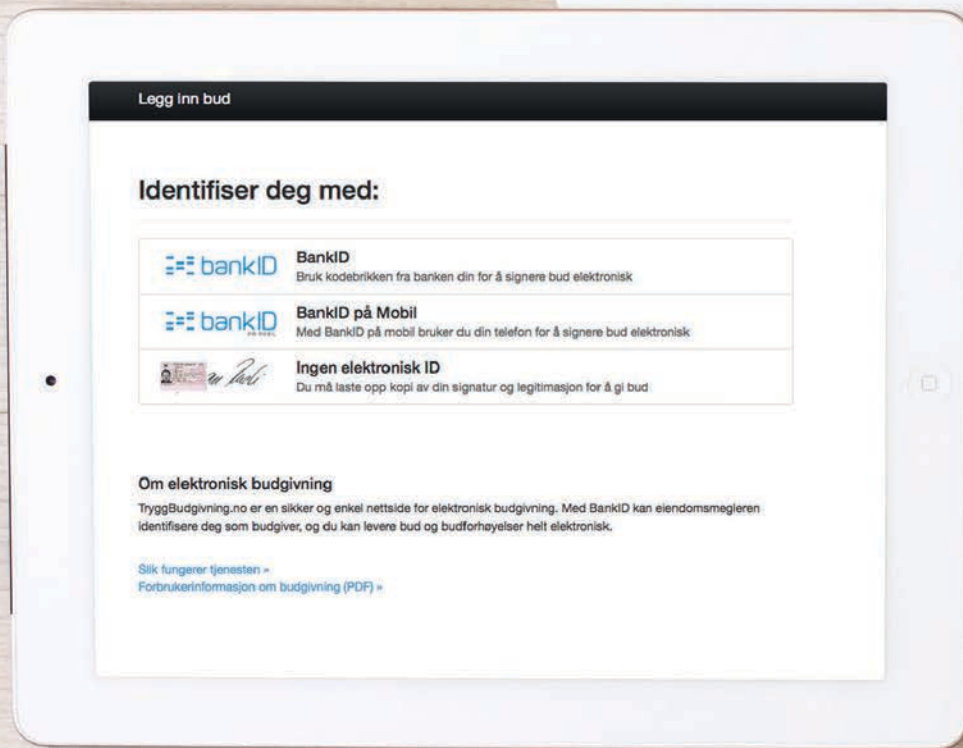
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring **Finansiering av kjøpet:**

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur_____
Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/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 Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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 oppfordret 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 bud-giverne 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.

exbo



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Marit Havik Staalesen

T: 918 21 225

mh@exbo.no

Følg oss på 

