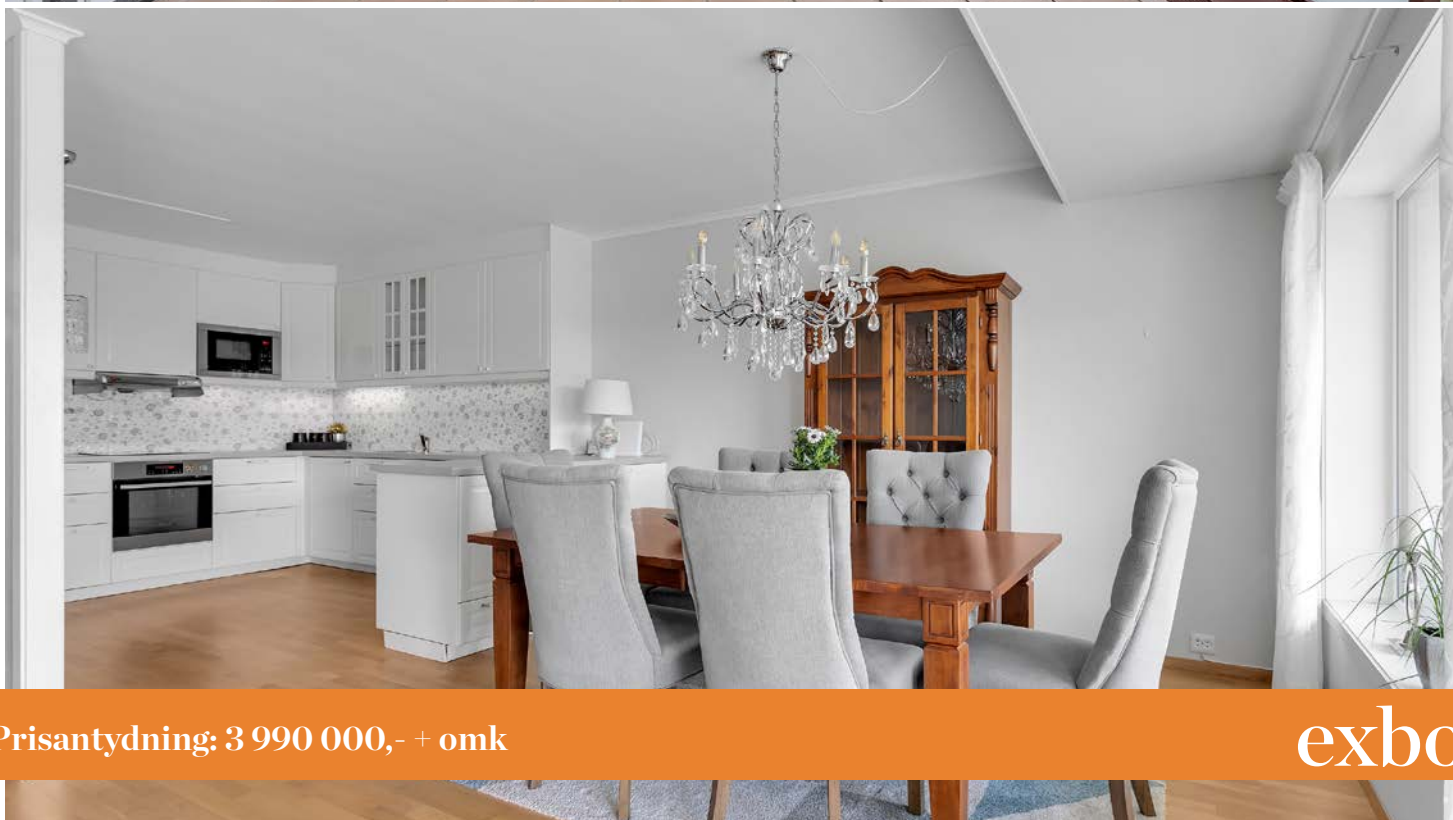


HÅNES

VIGVOLLÅSEN 10, 4635 KRISTIANSAND S

Lys og pen 3-roms med nydelig utsikt | Stor, solrik terrasse | Inngang fra bakkeplan | Heis og garasje



Prisantydning: 3 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo har gleden av å presentere en romslig og lys 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Hånes. Her bor du i et veldrevet borettslag med heis, garasjeplass i lukket anlegg, solrike uteplasser og flott utsikt.

Leiligheten har enkel adkomst fra inngangsplan og inneholder entré, to soverom, bad, bod, romslig kjøkken og en lys stue med utgang til en stor, overbygget terrasse hvor du kan nyte gode solforhold og utsikten. Det medfølger i tillegg 2 boder i 1. etasje.

Kort vei til sjøen, flotte badeplasser og turterreng, samt dagligvare, treningssenter, skoler, barnehager og busstopp med hyppige avganger til Kristiansand sentrum og Sørlandsparken.

Velkommen til visning!

Adresse	Vigvollåsen 10
Prisantydning	3 990 000,- + omk.
Omkostning	15 196,-
Totalpris	4 396 079,-
Fellesgjeld	390 883,-
Felleskostnader	Kr 7 409,-
BRA-i/BRA Total	94/108 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1975
Tomt	26706.3 kvm

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
22	Egenerklæring
25	Tilstandsrapport
41	Generalforsamling 2026
72	Protokoll 2026
80	Boligopplysninger
82	Husordensregler
85	Vedtekter
94	Reguleringsplan
101	Eiendomskart
102	Nabolagsprofil
107	Boligkjøperforsikring



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 94 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 108 kvm

TBA: 27 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 kvm. 2 stk bodar

4. etasje

BRA-i: 94 kvm. Gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom, bod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

27 kvm Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

26706.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet med trivelige sittegrupper, frodige blomsterbed, plen og prydbusker. Her er det nok av naturlige samlingspunkt for beboerne. Asfalterte adkomstveier til blokkene.

Beliggenhet

Leiligheten har en flott plassering i et etablert boligområde med dagligvarebutikker, barnehage, skole og treningssenter i nærområdet.

I nærheten finner flere lekeparker, kunstgressbaner, tur-stier og flotte sol- og badesteder som for eksempel Hånesbukta, Vigvollsbukta, Solviga badestrand og nydelige Hamresanden. Det er Kollektivtransport i nærheten av leiligheten med hyppige avganger mot Kristiansand sentrum og Sørlandsparken.

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

Ingebjørg Ramsland

Erik Ramsland

Innhold

4. etg. Gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom, bod. Fra stue er det utgang til balkong.

Boligen er endret fra opprinnelige godkjente tegninger. Baderom er noe større enn tegningen viser og toalettrom er fjernet og innlemmet som del av badet.

Standard

Leiligheten fremstår som lys og innbydende med en funksjonell planløsning og enkel adkomst fra bakkeplan. Bygget har heis, vaktmesterordning og fast garasjeplass i lukket parkeringsanlegg. Store vindusflater i stuen gir rikelig med naturlig lys og en flott utsikt.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som godt vedlikeholdt. Både kjøkken og bad ble oppgradert i 2014.

Borettslaget gjennomførte omfattende oppgraderinger i perioden 2013-2014. Blant tiltakene kan nevnes ny utvendig teglkledning, utskifting av alle vinduer og verandadører, etterisolering av bygget, nye glassrekkverk på svalgangene, nytt brannalarmanlegg, utvendig belysning, dørtelefon og fiberbredbånd.

I tillegg ble det installert individuelle balanserte ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i alle leilighetene. Sammen med den ekstra isoleringen bidrar dette til et godt innneklima og lavt energiforbruk. Som en del av oppgraderingen ble blokken ombygget til lavenergiboliger i energiklasse 1.

Takstmannens konklusjon:

Andelsleilighet beliggende i 4 etasje i terrasseblokk oppført 1975. Det er utført oppussing og oppgraderinger av leiligheten og terrasseblokk. Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.

Andelsleilighet. Byggeår: 1975

UTVENDIG

Vinduer i PVC/plast med 3-lags glass fra 2013.
Inngangsdør og balkongdør. Balkongdør er fra 2013.
Terrasse med betongdekke og fliser.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv av betongdekker. Gulv med parkett og teppe. Malte vegger og malt tapet. Malte himlinger.
Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

Bad renoveret i ca. 2014 har gulv med fliser og sokkel fliser. Baderomsplater på vegger og malt himling.
Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra ca. 2014 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Nyere plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Kobber vannrør fra byggeår. Nyere avløpsrør av plast. Mekanisk ventilasjon. 198 liters varmtvannstank fra 15.04.2013.
Sikringsskap med automatsikringer.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at inntegnet toalettrom er fjernet og bad utvidet. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Les hele 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.

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.

Parkering

Leiligheten har egen parkeringsplass i borettslagets parkeringskjeller. Det er også opparbeidet stor felles gjesteparkeringsplass på borettslagets tomt.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP615847.9.1

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 salgsoppgaven..

- Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag.

- Forkjøpsretten er forhåndsutlyst for raskere avklaring, kontakt megler for info.

- Borettslaget har 1 prioritets pant for forfalt husleie.

- Kjøper må godkjennes av styret.

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

- Styret kan innkalle beboerne til dugnad ved behov.
- Det anbefales å lese gjennom vedtekter og husordensregler før budgivning.
- Dyrehold: Kjæledyr skal godkjennes av styret etter søknad. Akseptering av Borettslagets vedtekter om dyrehold skal gjøres ved underskrift på søknad om dyrehold. Godkjenning og underskrift på fastlagt skjema skal foreligge før kontraktsinngåelse.
- Fremleie: Fremleie av leiligheter må godkjennes av styret. Kontrakt skal opprettes mellom utleier og leier på spesielt skjema som kan fås hos styremedlem i blokka eller ved kontoret. Styret krever at det opprettes autogiro på faste utgifter til husleie og strøm med eier før utleiekontrakt godkjennes. Fremleiekontrakt kan gis på minimum 3 mnd og maks 3 år. Andelseier må ha bodd i leiligheten i min 1 år før utleie.

Informasjon fra borettslagets nettside:

Boligmassen har etter oppstart i 2013 gjennomgått en omfattende oppgradering til Lavenergihus klasse I gjennom forbedret isolering, utskifting av vinduer og terrassedører og balansert ventilasjon. Dette betyr en høynet bokomfort og betydelig lavere energiforbruk.

Kosmetisk/estetisk er standarden høynet betraktelig med teglforblending på gavlvegger og vegger-inngangsetasje, rekkverk i glass og stål på svalgangene, oppusset garasjeanlegg, teppefliser i felleskorridorer og moderne og energibesparende belysning. Langs hovedinngangssiden er det lagt en kulesteinrad inn mot vegg, utenfor denne en rad med steinheller, og beplantet belte med gress ut til kantesteinene. Nye lyspullerter gir vakkert lys over den nyasfalterte veien som går langs hele bebyggelsen. Til sammen gir dette et elegant, langstrakt helhetsbilde.

Fremtidig vedlikehold og langsiktig planlegging:
Borettslagets bygningsmasse og tekniske installasjoner begynner å få en alder hvor det er nødvendig å planlegge for større vedlikeholdsarbeider i årene som kommer. Følgende områder vil være viktige i fremtidig vedlikeholdsarbeid:

Heiser

Heisene i borettslaget er en sentral del av infrastrukturen i byggene. Selv om det gjennomføres løpende service og vedlikehold, vil det på sikt kunne bli

behov for større oppgraderinger eller utskifting av komponenter. Styret følger utviklingen i samarbeid med serviceleverandør og vil vurdere behovet for modernisering eller utskifting når dette blir aktuelt.

Vann- og avløpsanlegg

Vann- og avløpssystemene i byggene er kritiske installasjoner som over tid kan få slitasje. Styret vil derfor følge opp tilstanden på disse anleggene og vurdere behov for inspeksjon, rehabilitering eller utskifting av rør og tilhørende installasjoner. Formålet er å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader.

Garasjeanlegg og fellesarealer

Garasjeanlegget og tilhørende konstruksjoner vil bli fulgt opp gjennom løpende vedlikehold. Dette gjelder blant annet takplater, belysning, porter og øvrige bygningsmessige elementer.

Fasader og betongkonstruksjoner

Borettslaget vil også måtte følge opp fasader, balkonger og andre betongkonstruksjoner. Slike konstruksjoner krever jevnlig inspeksjon og vedlikehold for å hindre skader som følge av fukt, frost og armeringskorrosjon. Teknisk infrastruktur og energiløsninger. Styret vil også arbeide videre med spørsmål knyttet til energibruk og tekniske installasjoner i borettslaget, herunder drift av solcelleanlegg og eventuelle fremtidige energiløsninger.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Elektrisk

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

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og renovasjon er inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 790 781

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 163 125

Formuesverdi sekundær år

2024

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

Fellesutgifter kr 7409,- pr. mnd.

Fellesutgiftene inkluderer:

Driftskostnader kr 3.804,-

Renter felleslån kr 1.342,-

Avdrag felleslån kr 1.490,-

Vedlikeholdsfond kr 201,-

TV-bredbånd kr 572,-

Driftskostnader inkluderer: kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, renhold fellesareal, strøm fellesareal, forsikring, vedlikehold/serviceavtaler, vaktmestertjenester og andre driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7409

Andel Fellesgjeld

Kr 390 883

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

25.06.2026

Andel fellesformue

Kr 13 932

Andel fellesformue dato

31.12.2025

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Vigvoll Terrasse Borettslag A/l

Organisasjonsnummer

853858242

Andelsnummer

76

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Dyrehold

Krever styregodkjenning

FORRETNINGSFØRER OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 127 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 76 i Vigvoll Terrasse Borettslag A/I med orgnr. 853858242

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/63/127:

16.08.1974 - Dokumentnr: 8676 - Erklæring/avtale Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1977 - Dokumentnr: 2220 - Erklæring/avtale Bestemmelse om tilfluktsrom

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligen, datert 30.03.1976 Denne kan fås ved henvendelse til megler. Det foreligger tillatelse til fasadeendring rekkverk på balkong datert 08.04.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under plan nr. 253, Hånesområdet A og B, datert 17.12.1973

Formål: Bolig.

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 eiendomsmegler 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 salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000,00 (Prisantydning)

390 883,00 (Andel av fellesgjeld)

4 380 883,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

15 196,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

4 390 379,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

4 396 079,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 15 196

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.

Meglere vederlag

Meglere 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 105 009,83,- 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

28.07.2026







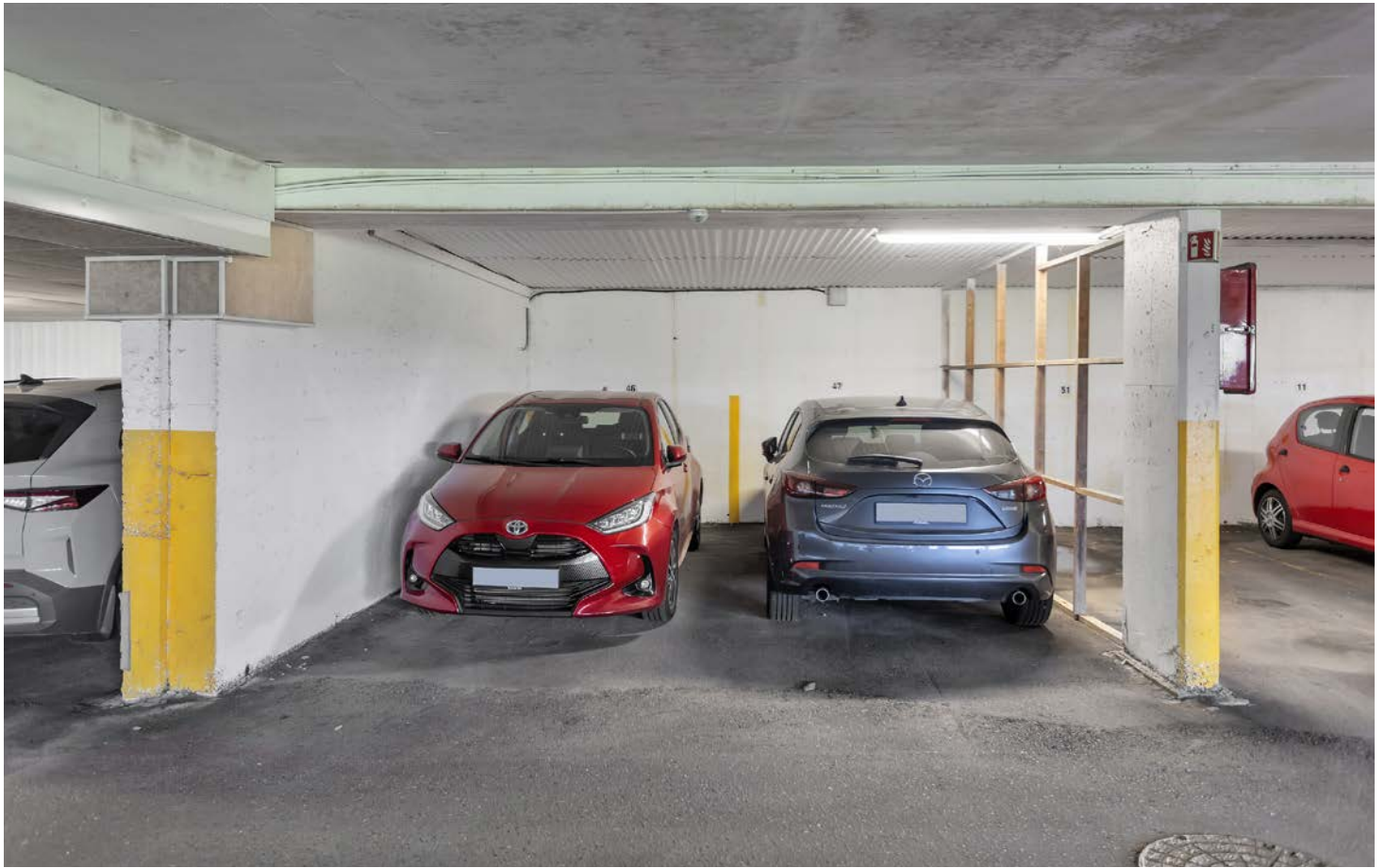














Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.

1001260139

Selger 1 navn

Heidi Ramsland

Gateadresse

Vigvollåsen 10

Poststed

KRISTIANSAND S

Postnr

4635

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Ingebjørg Ramsland

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260139

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Ramsland	d676ef183767bb234b5be 94d046e11740a1c286d	30.06.2026 09:43:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260139

- 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.



Vigvollåsen 10, 4635 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 63, bnr. 127



Andelsnummer 76

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 29.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 16579-6195

Eiendomsverdi ref nr: AI9079

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



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

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 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 terrasseblokk oppført 1975. Det er utført oppussing og oppgraderinger av leiligheten og terrasseblokka. Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.

Andelsleilighet. - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i PVC/plast med 3-lags glass fra 2013. Inngangsdør og balkongdør. Balkongdør er fra 2013. Terrasse med betongdekke og fliser.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille/gulv av betongdekker. Gulv med parkett og teppe. Malte vegger og malt tapet. Malte himlinger. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad renovert i ca. 2014 har gulv med fliser og sokkel fliser. Baderomsplater på vegger og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra ca. 2014 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Nyere plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Kobber vannrør fra byggeår. Nyere avløpsrør av plast. Mekanisk ventilasjon. 198 liters varmtvannstank fra 15.04.2013. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

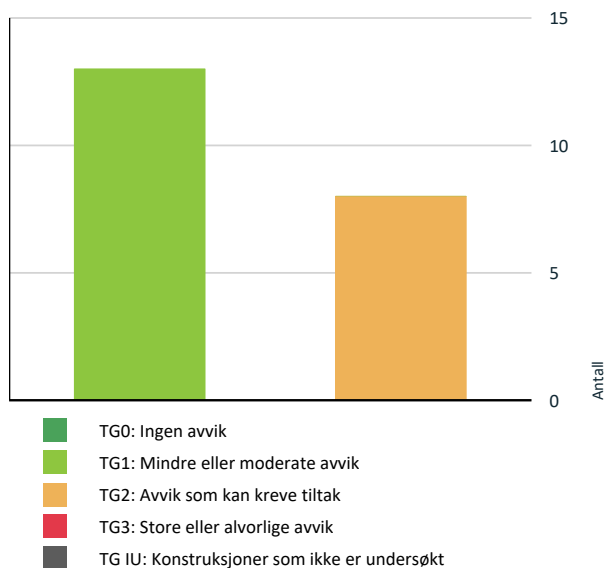
Andelsleilighet.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at inntegnet toalettrom er fjernet og bad utvidet. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 4 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[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 > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET.



Byggeår
1975

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 3-lags glass fra 2013.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør og balkongdør. Balkongdør er fra 2013.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med betongdekke og fliser.

Vurdering av avvik:

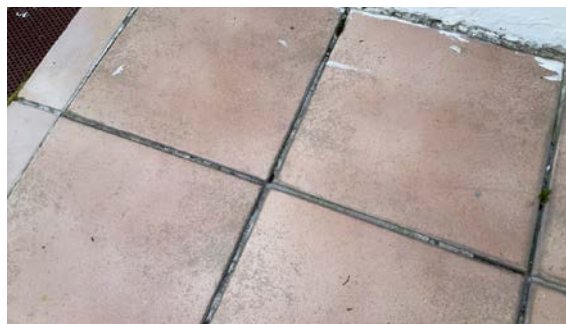
- Det er avvik:

Noen fliser på dekke har bom (hulrom under), et par fliser er delvis løse og et par har riss/sprekker. Terrasse dekke er tilnærmet flatt og har 6mm fall til avrenning på ytterste delen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom kan løse spreke. Fare for noen vannansamlinger på terrasse dekke.



! 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.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett og teppe. Malte vegger og malt tapet. Malte himlinger.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av betongdekker.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv opptil 29mm gjennom hele rom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som denne. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boder i 1 etasje ligger under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I bunnen av tre skillevegg bod ble det målt litt fukt 17,6 vekt% fukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad renovert i ca. 2014 med udokumentert utførelse.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og malt himling.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og sokkel fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulv har lite fall. Det er 12mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og fuget under 28mm list mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bad fungerer med dagens løsning med dusjkabinett, men fare for vannansamling i områder på gulvet.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran/tettesjikt på bad er udokumentert/ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk og luftespalte i dør.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ca. 2014 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin.

4 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Nyere plastrør (rør i rør) med fordeler skap.



! TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Kobber vannrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på vannledning fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannledning fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Nyere avløpsrør av plast.



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

198 liters varmtvannstank fra 15.04.2013.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Tilstandsrapport



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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975 Oppgraderinger utført senere.
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

5. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

7. 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 og samsvarserklæring bør fremskaffes om mulig.



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

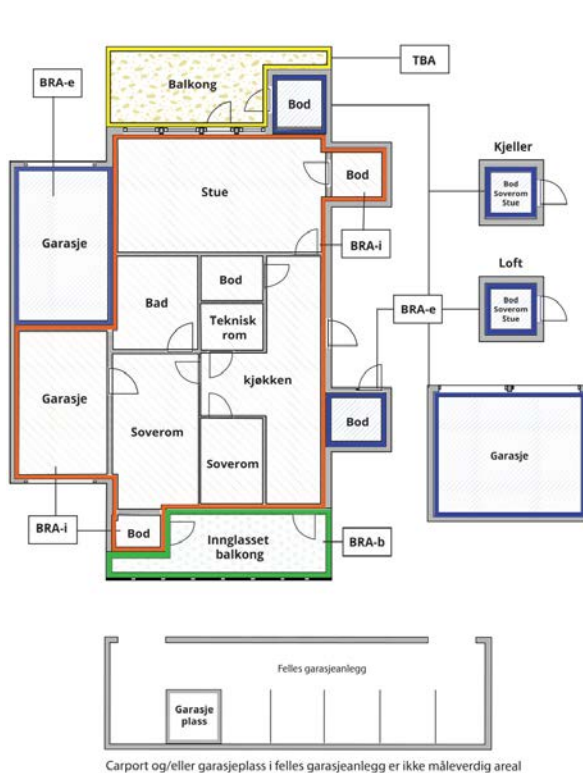
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	94			94	27
1 etasje		14		14	
SUM	94	14			27
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom, bod		
1 etasje		2 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at inntegnet toalettrom er fjernet og bad utvidet. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	63	127		0	26706.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vigvollåsen 10

Hjemmelshaver

Vigvoll Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0406/VIGVOLL TERRASSE BORETTSLAG	853858242	H0406		Ramsland Erik, Ramsland Ingebjørg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

76

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

Skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.06.2026	Ingen kommentarer i egenerklæringen da eiendommen selges via fullmakt, selger ikke har bebodd leiligheten og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.	Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.07.1976	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

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:

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke 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 måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Vigvoll Terrasse Borettslag

Tidspunkt: Mandag 01.06.2026, kl. 18:00

Sted: Hånes 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

Roy Georg Abrahamsen foreslås som møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Styret foreslår Erling Thingelstad

1.3 Valg av protokollvitne

Det foreslås følgende personer til å underskrive protokollen sammen med møteleder:

Bodhil Norheim

Bjørn Rabben

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

4.1 Bytte av revisor

Bosør har nylig gjennomført en anbudsrunde for revisortjenester på vegne av våre borettslag og sameier. Målet har vært å sikre best mulig pris og kvalitet for våre kunder. I prosessen mottok vi tilbud fra tre anerkjente revisjonsselskaper: KPMG AS, Tell AS og Deloitte Spinco AS.

Basert på pris og kvalitet har vi fremforhandlet en avtale med Deloitte Spinco AS, som gir dere som kunder lavere honorar for revisjonstjenester sammenlignet med dagens nivå. For mange boligselskaper vil dette innebære en besparelse på flere tusen kroner i året.

Hva må styret gjøre for å bytte til Deloitte Spinco? For å benytte dere av den nye avtalen, må boligselskapet vedta revisorskifte på et årsmøte eller en generalforsamling. Dette følger av kravene i eierseksjonsloven § 65 og borettslagsloven § 9-2.

Forslag til vedtak: Borettslaget velger Deloitte Spinco AS som revisor.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å bytte revisor til Deloitte Spinco AS slik at vi kan få en god pris.

5. Saker fra eierne

5.1 Vannlekkasje i blokk XX/XX

1.a Vår/sommer 2025, var det en stor vannlekkasje i blokk XX/XX, med følgeskader ned til XX/XX. Det er kommet meg og flere andre for øre at borettslaget / fellesskapet måtte ta regning for avretting av skjeve gulver i begge leiligheter. Hvis dette fører til riktighet. I størrelse kr. 100000,-. Ber om en redegjørelse for dette?

1b.

Hvorfor virket ikke avstenginga av vannet?
Hvilken ombygging var gjort?

Endre Nodeland
Blokk 14/32

Forslag til vedtak: Styrets forklaring tas til orientering.

Styrets innstilling: Styret kan ikke kommentere enkeltsaker på en generalforsamling på grunn av taushetsplikt. Derfor er leilighetsnummer strøket i den innsendte teksten.

I forbindelse med en vannskade i borettslaget oppstod det skader på parkettgulv i to leiligheter. Gulvene måtte derfor skiftes.

Forsikringsselskapet dekker i slike tilfeller kun gjenoppbygging til samme standard som før skaden. Det betyr at forsikringen kun dekker oppbyggingen av gulvet slik det var tidligere.

Samtidig har borettslaget egne retningslinjer for oppbygging av gulv, blant annet av hensyn til trinnlyd og lydisolasjon mellom leilighetene. Disse reglene krever en bestemt oppbygging med blant annet fuktsperre, porøplate/trinnlydsplate og parkett.

Denne oppbyggingen er mer omfattende enn det som i enkelte tilfeller lå i gulvene før skaden, og innebærer derfor en ekstra kostnad utover det forsikringen dekker.

Styret vurderte situasjonen opp mot bestemmelsene i borettslagsloven § 5-24, som fastslår at skader på bolig eller bygning i utgangspunktet skal utbedres av borettslaget, og at kostnader som ikke dekkes av forsikring normalt må behandles som felleskostnader.

Styret mente derfor at det ikke ville være rimelig å pålegge de berørte andelseierne å betale mellomlegget selv, ettersom:

skaden ikke skyldtes dem,
gulvene måtte bygges opp etter borettslagets egne krav, og kravene er satt av hensyn til hele borettslaget, spesielt lydforhold mellom leiligheter.
På denne bakgrunn besluttet styret at borettslaget skulle dekke merkostnaden knyttet til den påkrevde oppbyggingen av

gulvene.

Dette ble gjort for å sikre at:

borettslagets tekniske krav til gulv blir fulgt, lydforhold mellom leiligheter opprettholdes, og at andelseiere som blir rammet av en skade de ikke selv har forårsaket ikke blir sittende med en urimelig kostnad. Styret vurderer derfor beslutningen som både saklig, rimelig og i tråd med borettslagets ansvar etter loven.

5.2 Vedlikehold/ansvarsforhold av dekke på terrasser

Har gjort henvendelse vedrørende dette tidligere, uten svar, har også sendt med bilde, denne leiligheten det siktes til har kun ren betong. Fukt trekker igjennom, resulterer i frostspreng/ameringsjern sprenger ut i terassetak i leiligheten under. Og fellesskapet får regninga. Ber om avklaring?

Endre Nodeland
Blokk 14/32

Forslag til vedtak: Styrets forklaring tas til orientering.

Styrets innstilling: Styret kan ikke kommentere enkeltsaker på en generalforsamling på grunn av taushetsplikt.

Styret viser til §5 i vedlikeholdsvedtektene som omhandler vedlikehold av terrasser, samt borettslagsloven §5.5.2.

Forslagsstiller har faktisk fått muntlig tilbakemelding fra styret.

5.3 Vedrørende parkettlekking/isolering av gulver

Ber om at borettslaget forholder seg til Tek17 siste revisjon av leggeanvisning for parkett, Verden har gått videre, og det viser seg at tester som er gjort her i blokkende, har bedre lydmåling, og mye billigere, bygger mindre og billigere å legge.

Endre Nodeland
Blokk 14/32

Forslag til vedtak: Styrets forklaring tas til orientering.

Styrets innstilling: Det har blitt reist spørsmål om borettslaget må følge kravene i TEK17 (Byggteknisk forskrift) ved legging eller utskifting av parkett i leiligheter.

Generalforsamlingen har tidligere vedtatt egne regler for oppbygging av gulv i borettslaget. Disse reglene er fastsatt særlig av hensyn til trinnlyd og lydforhold mellom leilighetene, og gjelder derfor for alle som ønsker å legge parkett eller andre harde gulv.

Når det gjelder TEK17, gjelder denne forskriften i hovedsak ved oppføring av nye bygg, større ombygginger eller søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven. Legging eller utskifting av parkett i en eksisterende leilighet regnes normalt som innvendig vedlikehold, og er ikke et tiltak som utløser krav om oppgradering til dagens tekniske forskrift.

Plan- og bygningsregelverket bygger på et grunnleggende prinsipp om at eksisterende bygninger ikke automatisk må oppgraderes til dagens forskriftsnivå hver gang det gjøres vedlikehold eller mindre arbeider. Dersom dette hadde vært kravet, ville svært mange vanlige vedlikeholdsarbeider i eldre

bygg blitt urimelig kostbare.

I vårt borettslag er det derfor generalforsamlingens vedtatte regler for gulvoppbygging som gjelder. Disse reglene er tilpasset bygningen og har som formål å sikre gode lydforhold mellom leilighetene.

Styret legger derfor til grunn at:

legging av parkett i eksisterende leiligheter er innvendig arbeid/vedlikehold, tiltaket er ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, TEK17 kommer derfor ikke til anvendelse, og generalforsamlingens vedtatte gulvregler skal følges.

5.4 Garasjeanlegg

Mye defekte takplater, skal vi bare la det forfalle? serskilt inngangspartiene ifra garasjene inn til hver blokk, foreslår å skifte ut disse platene med en bedre kvalitet, som tåler en list/støt

Endre Nodeland
Blokk 14/32

Forslag til vedtak: Styrets forklaring tas til orientering.

Styrets innstilling: Vaktmestrene utfører ved behov og i samarbeid med styret. Det ville blitt dyrt for borettslaget å rette en hver liten skade på disse platene.

5.5 Inngangsdører til leiligheter

Ønsker en bedre framdrift på utskifting av dører, og ikke minst når kan de enkelte forvente en ny dør.

Endre Nodeland
Blokk 14/32

Forslag til vedtak: Styrets forklaring tas til orientering.

Styrets innstilling: Vi bytter 10-20 dører i året basert på behov. Det koster ca. 20 000 å bytte en inngangsdør, så å bytte flere dører vil bli dyrt.

5.6 Info om drift, avkasting og framtidsplaner

Vi ønsker litt mere info om driften/avkasting, samt litt mere info om framtidsplaner for blokkene, nye heiser etc?
Rapporter ifra styremøtene må ikke bli tynnere

Endre Nodeland
Blokk 14/32

Forslag til vedtak: Styrets forklaring tas til orientering.

Styrets innstilling: Regnskapet viser informasjon om drift og avkastning, og framtidsplanene er beskrevet i årsmeldingen.

5.7 Saker til Vigvoll terrasse borettslags generalforsamling 1. juni 2026

Hei!

Jeg ønsker følgende saker behandlet på generalforsamlingen:

a) Ønsker en orientering om solcellene - virkning og økonomi. Som f.eks.: Hva produserer anlegget, hva "koster en kwh" med en "normal" avskrivning av anlegget?) Selger vi kraft ut av boligbyggelaget?

b) Hva ser styret for seg at vi skal bruke hjemmesiden "Vigvoll terrasse borettslag" til? Og viktigheten av hjemmesiden - og hvordan oppdateres den?

Hilsen

Bjørn Rabben

Forslag til vedtak: Styrets forklaring tas til orientering.

Styrets innstilling: a) Solcellene på takene produserer som forventet og det er svært lave driftskostnader. Siden strømmen som solcellene produserer delvis går til internt forbruk (fellesarealer og elbil-lading) og delvis selges til strømleverandøren, må inntektene fra solcelleproduksjonen beregnes ut fra strømmen vi har kjøpt, produsert, solgt og brukt. Beregningen viser at inntektene ligger ganske jevnt på 220 000 til 240 000 per år. Strømprisene er lavere enn antatt da anlegget ble bygget, så inntektene er også lavere enn antatt. Fremtidige strøm-inntekter er svært usikre, men med hvis de holder seg på samme nivå som hittil vil nedbetalingstiden være 15-20 år.

År	kWt	kr	kr/kWt
2023	247 975	224 713	0,91
2024	229 468	221 644	0,97
2025	246 171	240 717	0,98

b)

Borettslaget har i flere år hatt en egen nettside som brukes til å informere både beboere og andre interesserte om borettslaget. Nettsiden inneholder blant annet praktisk informasjon om regler, vedtekter, kontaktinformasjon, vedlikeholdsrutiner og andre forhold som er nyttige for beboere, styret og potensielle kjøpere.

Formålet med nettsiden er først og fremst å sikre god og tilgjengelig informasjon. Mange spørsmål fra beboere gjelder praktiske forhold som for eksempel regler for gulvlegging, kontakt med styret, vaktmesterordning og generelle retningslinjer i borettslaget. Når denne informasjonen ligger samlet på én nettside, blir det enklere for både beboere og styret å finne frem til riktig informasjon.

Nettsiden bidrar også til åpenhet og forutsigbarhet. Ved å publisere regler, kontaktpunkter og praktisk informasjon på en offentlig tilgjengelig side, blir det lettere for alle å forholde seg til de samme opplysningene. Dette kan bidra til færre misforståelser og et mer effektivt informasjonsarbeid i borettslaget.

Videre har nettsiden også en verdi for potensielle kjøpere og meglere, som ofte søker informasjon om borettslaget i forbindelse med kjøp og salg av leiligheter. En enkel og oppdatert nettside gir et mer oversiktlig bilde av borettslaget og hvordan det drives.

Styret mener derfor at nettsiden er et nyttig verktøy for kommunikasjon og informasjon, og at den bidrar til å gjøre viktige opplysninger lett tilgjengelige for både beboere og andre som har behov for informasjon om borettslaget.

På denne bakgrunn anbefaler styret at borettslaget opprettholder nettsiden som en informasjonskanal for borettslaget.

5.8 Blomstereng på gressplenene

2/3-26

Forslag til generalforsamlingen fra Jan Bølstad 10-71:

Jeg foreslår at man harver opp ytterste halvdel av de store gressplenene mot Vigvollåsen og erstatter de med en blomstereng.

Plenene står der kjedelige og ubrukte.

En blomstereng er penere og se på og i disse miljøtider er det også et pluss med blomster for bier og andre insekter.

Jan Bølstad

Styrets innstilling: En så stor blomstereng må vedlikeholdes for at det ikke skal bli en skog. Det vil være en større jobb enn det vaktmestrene kan håndtere, så vi vil måtte leie inn gartnere til å gjøre dette.

Styret støtter ikke dette forslaget.

Generalforsamlingen feirer borettslagets 50 års dag

Det blir gratulasjonstale fra Bosørs adm. direktør Kristian Råmunddal og styreleder Roy Georg Abrahamsen. Etter taler blir det servert bløtkake og kaffe samt mineralvann.

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. 291 000.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

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

Styreleder, Roy Georg Abrahamsen
Annet, Gunbjørg Olauv Bakke
Annet, Renata Peter
Annet, Harald Holen
Annet, Else Marie Lauvland
Styremedlem, Eigil Kristian Sørli
Styremedlem, Einar Hagajore
Styremedlem, Erling Thingelstad
Styremedlem, Monika Orf
Styremedlem, Jannike Eidså
Varamedlem, Jytte Elisabeth Nielsen
Varamedlem, Geir Nygaard
Varamedlem, Alf Alpha Abdoulaye Barry
Varamedlem, Tone Elise Haugsten Wolles
Varamedlem, Bodil Gjersdal

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.

Se også valgkomiteens innstilling som er vedlagt.

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling: Roy Abrahamsen

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Roy Georg Abrahamsen

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg: Blokk 12 og 16

Valgkomiteens innstilling:

- Blokk 12: Per Moseid
- Blokk 16: Jannike Eidså

I blokk 12 ønsker nåværende styremedlem Monica Orf gjenvalg.

Forslag til vedtak: Som styremedlem foreslås:

Blokk 12: Per Moseid
Blokk 16: Jannike Eidså

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

- Blokk 8: Bodil Gjersdal
- Blokk 10: Tone Wolles
- Blokk 12: Alf Barry
- Blokk 14: Jytte Elisabeth Nielsen
- Blokk 16: Geir Nygaard

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:

Blokk 8: Bodil Gjersdal
Blokk 10: Tone Wolles

Blokk 12: Alf Barry
Blokk 14: Jytte Elisabeth Nielsen
Blokk 16: Geir Nygaard

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Valgkomiteens innstilling:

- Blokk 8: Harald Holen
- Blokk 10: Grete Birkeland
- Blokk 12: Kjell Peersen
- Blokk 14: Lilian Rabben
- Blokk 16: Renata Flottorp

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

Blokk 8: Harald Holen
Blokk 10: Grete Birkeland
Blokk 12: Kjell Peersen
Blokk 14: Lilian Rabben
Blokk 16: Renata Flottorp

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 Vigvoll Terrasse Borettslag mandag 01.06.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:

ADRESSE:

EIER AV ANDELSNUMMER:

SIGNATUR:

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Vigvoll Terrasse Borettslag 2025

Vigvoll Terrasse Borettslag (org. nr: 853858242) ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 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, Roy Georg Abrahamsen, Bjørndalen allé 17
Styremedlem, Eigil Kristian Sørli, VIGVOLLÅSEN 14 -26
Styremedlem, Einar Hagajore, VIGVOLLÅSEN 10 -43
Styremedlem, Erling Thingelstad, VIGVOLLÅSEN 8 -57
Styremedlem, Monika Orf, Vigvollåsen 12
Styremedlem, Jannike Eidså, Vigvollåsen 16
Varamedlem, Jytte Elisabeth Nielsen, VIGVOLLÅSEN 14 -37
Varamedlem, Geir Nygaard, VIGVOLLÅSEN 16-23
Varamedlem, Alf Alpha Abdoulie Barry, Vigvollåsen 12-63
Varamedlem, Tone Elise Haugsten Wolles, Vigvollåsen 10
Varamedlem, Bodil Gjersdal, Vigvollåsen 8

Styrets arbeid i 2025

Styrets arbeid i 2025

Styret i Vigvoll Terrasse Borettslag har i 2025 hatt et aktivt år med fokus på drift, vedlikehold, økonomi og bomiljø. Styret har behandlet en rekke saker knyttet til den daglige driften av borettslaget, samt arbeidet med langsiktig vedlikehold og utvikling av fellesområdene.

Det har i løpet av året vært avholdt 11 styremøter hvor både løpende drift og større saker har blitt behandlet.

Drift og vedlikehold

Det har i løpet av året blitt utført en rekke vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

Blant annet kan følgende nevnes:

Vedlikehold av bygninger og fellesarealer
Reparasjoner og oppfølging etter vannskader
Vedlikehold av heiser og tekniske installasjoner
Oppfølging av brannalarmanlegg og sikkerhetssystemer
Utbedringer på terrasser etter rustsprenging
Utskifting av enkelte belysningsarmaturer til LED
Vasking av svalganger og inngangspartier
Vedlikehold av porter og tekniske anlegg
Styret har også arbeidet med ulike forbedringer av infrastrukturen i borettslaget, blant annet vurdering av bruk av fiberkabel til brannalarmanlegg og oppfølging av porter og adgangssystemer.

Økonomi

Borettslagets økonomi vurderes som god.

Gjennom året har borettslaget hatt stabile inntekter fra felleskostnader, samtidig som kostnadene har vært under kontroll.

Styret arbeider kontinuerlig med å holde kostnadene under kontroll samtidig som nødvendige vedlikeholdsoppgaver gjennomføres.

Tekniske installasjoner og tjenester

Borettslaget har i 2025 fulgt opp flere tekniske forhold i bygningsmassen.

Blant annet:

oppfølging av brannalarmanlegg
vedlikehold og oppfølging av heiser
vedlikehold av porter og adgangssystemer
vurdering av energiløsninger knyttet til solcelleanlegget
Styret har også arbeidet med spørsmål knyttet til strømmordninger og energipriser, og besluttet i løpet av året å benytte den statlige fastprisordningen Norgespris for strøm.

Bomiljø

Styret har også arbeidet med flere saker knyttet til bomiljøet i borettslaget.

Dette inkluderer blant annet:

oppfølging av nabokonflikter
håndtering av klager på støy
oppfølging av ordensregler
informasjon til beboere
styret forsøker alltid å løse slike saker gjennom dialog og praktiske løsninger.

Informasjon og kommunikasjon

Styret arbeider kontinuerlig med å forbedre informasjonsflyten i borettslaget.

I løpet av året har styret blant annet vurdert:

oppgradering av borettslagets nettside
bruk av informasjonsoppslag i oppgangene
kommunikasjon via forretningsførerens portal
Styret legger vekt på å gi beboerne god informasjon om saker som angår borettslaget.

Fremtidige saker

Styret har startet arbeid med flere saker som vil bli videreført i 2026, blant annet videre vedlikeholdsplan for bygninger og fellesområder

Avslutning

Styret vil takke beboerne for godt samarbeid gjennom året og for den innsatsen mange legger ned i borettslaget, blant annet gjennom dugnader og engasjement i nærmiljøet.

Styret vil også takke vaktmester, leverandører og forretningsfører for godt samarbeid i 2025.

Fremtidig vedlikehold og langsiktig planlegging

Fremtidig vedlikehold og langsiktig planlegging

Borettslagets bygningsmasse og tekniske installasjoner begynner å få en alder hvor det er nødvendig å planlegge for større vedlikeholdsarbeider i årene som kommer.

Følgende områder vil være viktige i fremtidig vedlikeholdsarbeid:

Heiser

Heisene i borettslaget er en sentral del av infrastrukturen i byggene. Selv om det gjennomføres løpende service og vedlikehold, vil det på sikt kunne bli behov for større oppgraderinger eller utskifting av komponenter. Styret følger utviklingen i samarbeid med serviceleverandør og vil vurdere behovet for modernisering eller utskifting når dette blir aktuelt.

Vann- og avløpsanlegg

Vann- og avløpssystemene i byggene er kritiske installasjoner som over tid kan få slitasje. Styret vil derfor følge opp tilstanden på disse anleggene og vurdere behov for inspeksjon, rehabilitering eller utskifting av rør og tilhørende installasjoner. Formålet er å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader.

Garasjeanlegg og fellesarealer

Garasjeanlegget og tilhørende konstruksjoner vil bli fulgt opp gjennom løpende vedlikehold. Dette gjelder blant annet takplater, belysning, porter og øvrige bygningsmessige elementer.

Fasader og betongkonstruksjoner

Borettslaget vil også måtte følge opp fasader, balkonger og andre betongkonstruksjoner. Slike konstruksjoner krever jevnlig inspeksjon og vedlikehold for å hindre skader som følge av fukt, frost og armeringskorrosjon.

Teknisk infrastruktur og energiløsninger

Styret vil også arbeide videre med spørsmål knyttet til energibruk og tekniske installasjoner i borettslaget, herunder drift av solcelleanlegg og eventuelle fremtidige energiløsninger.

Styrets mål er å:

- sikre god teknisk standard på bygningene
- planlegge vedlikehold i god tid
- unngå store og uforutsette kostnader
- forvalte borettslagets verdier på en ansvarlig måte

Større vedlikeholdsprosjekter vil bli lagt frem for generalforsamlingen dersom de krever betydelige investeringer eller beslutninger fra andelseierne.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.04.2026

Resultatrapport klient 432 Vigvoll Terrasse Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		9 502 560	8 402 296	9 504 547	9 504 547
Inndekning av renter		3 909 031	4 078 285	4 008 083	3 549 318
Inndekning av ord. avdrag		3 405 843	3 222 616	3 347 491	3 617 791
Innbetalt kabel TV		1 335 040	1 271 424	1 322 000	1 491 840
Andre leieinntekter		4 500	5 100	6 000	5 000
Gevinst ved salg anleggsmidler		0	5 000	0	0
Vedlikeholdsfond	1	499 200	499 200	499 200	499 200
Andre driftsinntekter	2	115 680	87 885	100 000	100 000
Sum inntekter		18 771 854	17 571 806	18 787 321	18 767 696
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	15 500	27 688	28 000	22 000
Styreonorar	4	279 060	271 200	291 000	291 000
Forretningsførerhonorar		286 112	280 646	291 000	283 000
Rådgivningstjenester	5	102 474	100 158	104 000	107 000
Kontingent boligbyggelag		65 500	65 000	65 250	78 600
Vaktmestertjenester		18 750	18 750	20 000	20 000
Lønn	6	1 146 971	1 137 303	1 134 600	934 400
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	6	230 388	231 280	221 272	195 831
Vedlikehold/serviceavtaler	7	1 747 263	1 311 418	1 772 291	2 286 766
Kabel-tv		1 312 392	1 270 322	1 322 000	1 491 840
Forsikring		968 459	892 156	983 000	1 061 500
Kommunale avgifter		3 545 134	3 559 348	3 693 000	3 540 000
Strøm		342 941	478 052	524 000	300 000
Renhold, fellesareal		267 929	231 482	240 000	250 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		69 144	47 117	60 000	44 500
Kontorrekvisita, trykksaker		7 390	4 621	5 000	7 500
Telefon og porto		22 898	24 393	25 000	25 800
Drift maskiner		152 847	65 167	70 000	90 000
Andre driftsutgifter	8	103 651	80 171	97 284	98 000
Avskrivninger		25 850	24 642	25 850	25 850
Sum driftskostnader		10 710 653	10 120 914	10 972 547	11 153 587
Driftsresultat		8 061 201	7 450 892	7 814 774	7 614 109
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		73 358	65 709	30 000	40 000
Annen finansinntekt		13 323	11 811	10 000	13 000
Rentekostnad		3 889 858	4 071 113	4 008 083	3 549 318
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-3 803 177	-3 993 594	-3 968 083	-3 496 318
Arsresultat	9, 10	4 258 025	3 457 299	3 846 691	4 117 791
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-4 258 025	-3 457 299	3 846 691	4 117 791
Sum disponering av resultat		-4 258 025	-3 457 299	3 846 691	4 117 791

Balanserapport klient 432 Vigvoll Terrasse Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 12	35 355 682	35 355 682
Andre driftsmidler	11	4 130 914	4 157 264
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		39 486 596	39 512 946
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		61 103	42 545
Forskuttering for andelseiere		390	5 577
Andre fordringer	13	624 331	512 024
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 907 092	2 033 777
Skattetrekkskonto, bundne midler		107 915	99 069
Sum omløpsmidler	9	3 700 830	2 692 992
SUM EIENDELER		43 187 426	42 205 938

Balanserapport klient 432 Vigvoll Terrasse Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		22 400	22 400
Annen egenkapital		-58 612 598	-58 612 598
Årets resultat		4 258 025	0
Sum egenkapital	10	-54 332 174	-58 590 198
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	12, 14	75 848 294	78 319 305
Pant-og gjeldsbrev lån	12, 14	6 877 184	7 800 273
Borettsinnskudd	12, 14	13 986 791	13 986 791
Sum langsiktig gjeld		96 712 269	100 106 369
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 660	12 260
Leverandørgjeld		444 744	343 675
Skyldig off. myndigheter		174 393	163 153
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		149 533	142 724
Påløpne renter		6 531	8 085
Annen kortsiktig gjeld		19 471	19 871
Sum kortsiktig gjeld	9	807 331	689 767
Sum gjeld		97 519 600	100 796 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 187 426	42 205 938

Vigvoll Terrasse Borettslag

08.05.2026

(Signert elektronisk)

Roy Georg Abrahamsen
Styreleder

Jannike Eidså
Styremedlem

Erling Thingelstad
Styremedlem

Monika Orf
Styremedlem

Eigil Kristian Sørle
Styremedlem

Einar Hagajore
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 - Innkrevd til vedlikeholdsfond

Innkrevning av vedlikeholdsfond overføres til egen bankkonto hver måned.

Innbetaling til vedlikeholdsfond inngår i ordinært resultat, som så inngår i egenkapitalen.

Note 2 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av:

kr 113.380,- ladestrøm til el-kjøretøy

kr 2.300,- viderefakturerings Zaptec pro billader

Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	15 500	27 688
Sum	15 500	27 688

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

Note 4 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	279 060	271 200
Sum	279 060	271 200

Note 5 - Rådgivningstjenester

Andre forvaltningstjenester består av teknisk rådgivning fra BOSØR BBL kr 98.724 og HMS lisens kr 3.750

Note 6 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn	809 002	802 345
5001 Overtid	18 272	34 871
5102 Dugnadsutbetaling lønn	170 600	157 800
5150 Opptjente feriepenger	142 696	142 287
5190 Andre påløpte lønnskostnader	6 400	0
5210 Telefon trekkpliktig	4 392	4 392
5260 Gruppelivsforsikring	12 136	10 897
5290 Motkonto for gruppe 52	-12 136	-10 897
5292 Motkonto telefon trekkpliktig	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	184 628	183 118
5401 Arb.g.avg.opparb.feriepenger	20 120	20 063
5424 Afp-premie	858	1 656
5434 Personalforsikring	9 102	10 897
5930 OBLIGATORISK TJENESTEPENSJON (OTP)	15 680	15 547
Sum	1 377 359	1 368 583

Borettslaget har gjennom året hatt ansatt 1 person på fulltid, og 1 person på deltid på timelønnsbasis. I tillegg er det betalt ut lønn til dugnadsarbeid til beboere.

Borettslaget har hatt pensjonsordning for de ansatte. Ordningen oppfyller kravene til lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP).

Det er utbetalt lønn som gjelder lønn/dugnadsarbeid på kr 24.200,- til styremedlemmer i 2025 utover styrehonorar.

Note 7 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	246 476	401 769
6601 Garasje Vedlikehold	26 549	5 303
6603 Vedlikehold vvs	43 729	5 742
6604 Vedlikehold elektro	87 657	84 969
6605 Vedlikehold utv. anlegg	116 314	64 783
6608 Service/Vedlikehold heis	387 949	159 772
6609 Kjøp av maling	17 414	20 513
6614 Egenandel skader	22 000	0
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	185 162	131 109
6617 Vedlikehold calling anlegg	7 781	16 641
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	386 333	376 179
6630 Brøyting	2 300	3 405
6631 Skader ekskl.egenandel forsikring	0	400
6633 Erstatning forsikringsaker	0	-400
6634 Innkjøp til verksted	9 749	7 188
6646 Periodisk vedlikehold vinduer/dører	175 250	0
6647 Ladeanlegg el -kjøretøy	0	2 045
6690 Dugnadsubbetalinger	32 600	32 000
Sum	1 747 263	1 311 418

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

Kto 6600 - kr 152.000,- gjelder oppbygging av undergulv i leilighet

Kto 6601 - kr 25.870,- er 3 stk. GSM for GT4

Kto 6603 - kr. 28.000,- består av epoxi foring fra Agder Rørfornyng

Kto 6608 - ca. kr . 160.000,- gjelder utskifting av bærewire

Kto 6616 - består av 12mnd service, årskontroll, feilsøk brannalarm og byttet defekt PC

Kto 6629 - kr. 261.000,- består av service inkl. filter og kr . 81.000,- består i rep etter service

Kto 6646 - bytting av 10 dører

Note 8 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	32 597	7 721
7440 Kontingent NBBL	14 784	14 784
7710 Kostnader vedr.styret	3 855	3 176
7720 Årsmøte	14 604	14 496
7770 Bankomkostninger	5 131	4 951
7771 Bankomkostninger Klare	-1 868	5 618
7790 Andre kostnader	34 549	27 430
7793 Kostnader velferd	0	1 995
Sum	103 651	80 171

Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	2 003 224	1 875 396
Årets resultat	4 258 025	3 457 299
Tilbakeføring avskrivninger	25 850	24 642
Kjøp / salg anleggsmidler	500	-129 753
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 394 100	-3 224 360
B. Årets endringer i disponible midler	890 275	127 828
C. Disponible midler UB	2 893 499	2 003 224
Omløpsmidler	3 700 830	2 692 992
- Kortsiktig gjeld	807 331	689 767
Disponible midler 31.12	2 893 499	2 003 224

Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	22 400	22 400
Annen egenkapital 01.01	-58 612 598	-62 069 897
Årets resultat	4 258 025	3 457 299
Sum egenkapital 31.12	-54 332 174	-58 590 198

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, det vil si at balanseført verdi av eiendelene er lavere enn balanseført verdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven legger til grunn historisk kost som verdsettelsesprinsipp, og at større vedlikeholdsprosjekter som er gjeldsfinansiert ikke balanseføres.

Som følge av dette gir den balanseførte verdien ikke et fullt uttrykk for den reelle verdien av borettslagets eiendeler.

Erfaringer fra omsetning av enkelteleiligheter indikerer at den samlede markedsverdien av borettslagets eiendommer overstiger balanseført verdi, og styret vurderer derfor den faktiske egenkapitalen som positiv.

Note 11 - Anleggsmidler

	Datautstyr, kj. 2005	Plenklipper, kj. 2006	Snøfreser, kj. 2006	Tilhenger, kj. 2007	Snøfreser, kj. 2008	Sitteklipper, kj. 2009
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 477	37 500	58 300	56 000	17 350	29 990
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 477	37 500	58 300	56 000	17 350	29 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 477	37 500	58 300	56 000	17 350	29 990
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2005	2006	2006	2007	2008	2009
Antatt levetid i år :	7	5	7	10	5	5

	Bygning	Traktor	Sandstrøer	Kaldlager	Mitsubishi L200 Overvåkningsuts (NF51388)	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 472 017	375 000	28 750	883 665	245 000	110 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 472 017	375 000	28 750	883 665	245 000	110 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	375 000	28 750	0	245 000	110 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 472 017	0	0	883 665	0	0
Anskaffelsesår :	1978	2012	2013	2013	2014	2016
Antatt levetid i år :		7	6		10	5

	Høytrykksvasker	Solcellepanel	ATV Can Am Outlander
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 938	4 038 283	129 252
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 938	4 038 283	129 252
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 938	0	36 621
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	4 038 283	92 631
Årets avskrivninger :	0	0	25 850
Anskaffelsesår :	2019	2022	2024
Antatt levetid i år :	5		5

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

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	96 712 269	100 106 369
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	-1 380	0
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	35 355 682	35 355 682

Note 13 - Andre fordringer

Annen fordringer består av:

kr 505 740,- periodiserte kostnader 2026 - kto 1790

kr 6 284,- fordringer til Klare Finans - kto 1799

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	Sparebanken Norge	Sparebanken Norge
Formål:		Balkonglån	
Lånenummer:	11522725	30007760023	30007742556
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2013	2013
Rentesats:	4.316 %	5.10 %	5.10 %
Betingelser:	Flyt. rente nom. 4,266 % - månedlig	Flyt. rente nom. 5,05%	Flyt. rente nom. 5,05%
Beregnet innfridd:	31.12.2044	25.03.2029	25.03.2033
Opprinnelig lånebeløp:	107 328 000	4 115 000	15 852 322
Lånesaldo 01.01:	78 319 305	1 274 447	6 525 826
Avdrag i perioden:	2 471 011	277 395	645 694
Lånesaldo 31.12:	75 848 294	997 052	5 880 132

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11522725	60	392 773	23 566 380
	60	364 247	21 854 820
	104	292 568	30 427 072

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007742556	60	30 450	1 827 000
	60	28 238	1 694 280
	104	22 681	2 358 824

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007760023	201	4 960	996 960
---	-----	-------	---------

Lån nr. 3000.77.60023 gjelder terrassekasser. Det ble opprinnelig gitt valgmulighet mellom å betale sin del kontant eller delta på lånet.

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

Resultat og balanse med noter for Vigvoll Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vigvoll Terrasse Borettslag

Styreleder	Roy Georg Abrahamsen (sign.)	12.05.2026
Styremedlem	Einar Hagajore (sign.)	11.05.2026
Styremedlem	Monika Orf (sign.)	11.05.2026
Styremedlem	Erling Thingelstad (sign.)	11.05.2026
Styremedlem	Jannike Eidså (sign.)	11.05.2026
Styremedlem	Eigil Kristian Sørli (sign.)	11.05.2026



Til generalforsamlingen i Vigvoll Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vigvoll Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

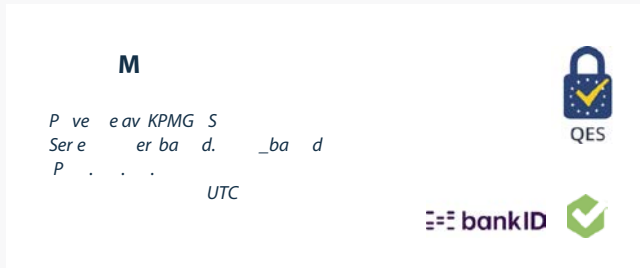
Kristiansand
KPMG AS

Gunn Marit Schjetne
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Anbefaling om revisorskifte – lavere pris gjennom Bosørs anbudsprosess

Fra: Øyvind Gaare

Til: Øyvind Gaare,

Mottatt: 24.10.2025, 11:22

Hei,

Bosør har nylig gjennomført en anbudsrunde for revisortjenester på vegne av våre borettslag og sameier. Målet har vært å sikre best mulig pris og kvalitet for våre kunder. I prosessen mottok vi tilbud fra tre anerkjente revisjonsselskaper: KPMG AS, Tell AS og Deloitte Spinco AS.

Basert på pris og kvalitet har vi fremforhandlet en avtale med Deloitte Spinco AS, som gir dere som kunder **lavere honorar for revisjonstjenester** sammenlignet med dagens nivå. For mange boligselskaper vil dette innebære en besparelse på flere tusen kroner i året.

Hva må styret gjøre for å bytte til Deloitte Spinco? For å benytte dere av den nye avtalen, må boligselskapet vedta revisorskifte på et årsmøte eller en generalforsamling. Dette følger av kravene i *eierseksjonsloven § 65* og *borettslagsloven § 9-2*.

Dersom dere ønsker å gjøre revisorbytte (med ny pris) gjeldene for *regnskapsåret 2025*, må et ekstraordinært årsmøte/generalforsamling avholdes **senest innen 30.11.2025**. Da må styret fastsette en dato, klokkeslett og sted for møtet, og informere rådgiver om dette. Vi vil da legge inn informasjonen i Styreportalen og sende dere en ferdig innkallingsmal med saksfremlegg om revisorbytte og et forslag til vedtak.

Normalt er denne saken en ren formalitet, og møtet kan holdes enkelt, f.eks. utendørs eller i fellesarealer. Det viktigste er at alle eiere får skriftlig innkalling med saksliste og forslag til vedtak innen fristen. Innkallingen kan sendes minst tre dager før møtet.

Protokoll til utfylling på møte oppretter vi i Styreportalen, og denne signeres elektronisk av møteleder og protokollvitne(r).

Hvis dere ikke ønsker å gjøre et revisorbytte for *regnskapsåret 2025*, vil vi anbefale å ta saken opp på ordinært årsmøte/generalforsamling til våren.

Ta gjerne kontakt dersom dere har spørsmål eller ønsker bistand i prosessen.

Med vennlig hilsen

Øyvind Gaare

Rådgiver

46747405 / og@bosor.no



2/3-26

Forslag til generalforsamlingen fra
Jan Bälstad 10-7/1:

Jeg foreslår at man harver opp
ytterste halvdel av de store
gressplenene mot Vigvollåsen og
erstatte de med en blomstereng.

Plenene står der kjedelige og
ubrukte.

En blomstereng er penere å se på
og i disse miljøtider er det også
et pluss med blomster for bier og
andre insekter.

Jan Bälstad

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL Generalforsamling 2026

Valgkomiteen utnevnt 2025 har bestått av følgende personer:

1. Leder: Kjell A Ingebrigtsen BI 12
2. Medlem: Harald Holen BI 08
3. Medlem: Arvid Olsen BI 10
4. Medlem: Lilian Rabben BI 14
5. Medlem: Renata Flottorp BI 16

Valgkomiteens innstilling til valg av Styreleder, lagets styre, varamedlemmer og ny valgkomite på årsmøtet 2026:

STYRET

Funksjon:	Navn:	Velges for 2 år
Leder:	Roy Abrahamsen	Ønsker Gjenvalg
Styremedlem: BI 08	Erling Thingelstad	Ikke på valg
Styremedlem: BI 10	Einar Hagajordet	Ikke på valg
Styremedlem: BI 12	Per Moseid	Velges for 2 år

Valgkomiteens foretrukne kandidat er forespurt og sagt seg villig.

Han har bakgrunn som jurist og har jobbet som politiadvokat i sitt yrkesaktive liv. Han har bodd på Hånes siden 1989, de siste 5 år i VTB. Valgkomiteen er av den oppfatning at han vil utvilsomt være en stor styrke for styret.

Nåværende styremedlem Orf ønsker gjenvalg.

Orf er rangert som nr 2 valgkomiteen,

Styremedlem: BI 14	Egil Sørli	Ikke på valg
Styremedlem: BI 16	Jannike Eidså	Gjenvalg

Varamedlemmer og valgkomite velges for 1. år av gangen

Varamedlem: BI 08: Bodil Gjersdal

Varamedlem: BI 10: Tone Wolles

Varamedlem: BI 12: **Alf Barry**

Varamedlem: BI 14 Jytte Elisabeth Nielsen

Varamedlem: BI 16 Geir Nygaard

Alle personer som er foreslått, er forespurt og har akseptert.

VALGKOMITE for 2026:

Bl 08: Harald Holen

Bl 10: Grete Birkeland

Bl 12: Kjell Persen

Bl 14: Lilian Rabben

Bl 16: Renata Flottorp

Alle personer som er foreslått, er forespurt og har akseptert.

Godtgjørelser

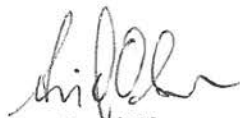
Valgkomiteen har fått seg forelagt Styrets og komiteenes godtgjørelser som totalt sett er på 291 000 pr år. Det utgjør 1300 kr årlig per leilighet.

Valgkomiteen foreslår ingen endring i godtgjørelsen til styret til årets Generalforsamling, men ber styret vurdere satsene for møtegodtgjørelse og timesats for dugnadens-arbeid som virker urimelig høye. Ref. 800 kr pr møte i tillegg til styregodtgjørelse og 250 kr pr time i dugnadsarbeid.

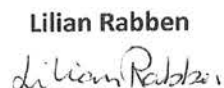
Vår anbefaling er som følger:

Valgkomiteen 2026

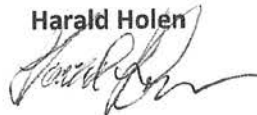
Kjell A Ingebrigtsen leder



Arvid Olsen



Lilian Rabben



Harald Holen



Renata Flottorp

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vigvoll Terrasse Borettslag mandag 01.06.2026 kl. 18:00 - Hånes Kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Roy Georg Abrahamsen foreslås som møteleder.

Vedtak:

Egil Sørli foreslo Øyvind Gaare som møteleder.

Roy Georg Abrahamsen fikk 40 stemmer, som er mer enn halvparten av stemmene.

Som møteleder ble valgt: Roy Georg Abrahamsen

1.2 Valg av sekretær

Styret foreslår Erling Thingelstad

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Erling Thingelstad

1.3 Valg av protokollvitne

Det foreslås følgende personer til å underskrive protokollen sammen med møteleder:

Bodhil Norheim

Bjørn Rabben

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Bodhil Norheim og Bjørn Rabben

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 51

Antall fullmakter: 7

Totalt: 58

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Det var ingen spørsmål til innkalling og saksliste.

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Det var ingen spørsmål til årsmeldingen.

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Øyvind Gaare gikk gjennom og kommenterte de viktigste postene i årsregnskap og budsjett.

Vedlikeholdsfondet er nå på 1,7 millioner kroner. En andelshaver ønsket seg en note i årsregnskapet med størrelsen på vedlikeholdsfondet.

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjettet ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Bytte av revisor

Bosør har nylig gjennomført en anbudsrunde for revisortjenester på vegne av våre borettslag og sameier. Målet har vært å sikre best mulig pris og kvalitet for våre kunder. I prosessen mottok vi tilbud fra tre anerkjente revisjonsselskaper: KPMG AS, Tell AS og Deloitte Spinco AS.

Basert på pris og kvalitet har vi fremforhandlet en avtale med Deloitte Spinco AS, som gir dere som kunder lavere honorar for revisjonstjenester sammenlignet med dagens nivå. For mange boligselskaper vil dette innebære en besparelse på flere tusen kroner i året.

Hva må styret gjøre for å bytte til Deloitte Spinco? For å benytte dere av den nye avtalen, må boligselskapet vedta revisorskifte på et årsmøte eller en generalforsamling. Dette følger av kravene i eierseksjonsloven § 65 og borettslagsloven § 9-2.

Vedtak:

Det var ingen spørsmål.

Det var ingen som stemte for at vi ikke skulle bytte revisor.

Generalforsamlingen vedtok å bytte revisor til Deloitte Spinco AS.

5. Saker fra eierne

5.1 Vannlekkasje i blokk XX/XX

1.a Vår/sommer 2025, var det en stor vannlekkasje i blokk XX/XX, med følgeskader ned til XX/XX. Det er kommet meg og flere andre for øre at borettslaget / fellesskapet måtte ta regning for avretting av skjeve gulver i begge leiligheter. Hvis dette fører til riktighet. I størrelse kr. 100000,-. Ber om en redegjørelse for dette?

1b.

Hvorfor virket ikke avstenginga av vannet?

Hvilken ombygging var gjort?

Endre Nodeland

Blokk 14/32

Vedtak:

Endre Nodeland presenterte sitt forslag og var fornøyd med styrets forklaring.

Det var en del diskusjon om årsaker, fuktfølere og hvordan vi kan unngå lignende situasjoner i fremtiden.

Styrets forklaring og diskusjonen ble tatt til orientering.

5.2 Vedlikehold/ansvarsforhold av dekke på terrasser

Har gjort henvendelse vedrørende dette tidligere, uten svar, har også sendt med bilde, denne leiligheten det siktes til har kun ren betong. Fukt trekker igjennom, resulterer i frostspreng/ameringsjern sprenger ut i terassetak i leiligheten under. Og fellesskapet får regninga. Ber om avklaring?

Endre Nodeland

Blokk 14/32

Vedtak:

Styret bør be forsvarsbygg om å vedlikeholde terrassene i de leilighetene de eier.

Det kan være vanskelig å åpne renna. Henvend deg til styret hvis du må ha hjelp med det.

Mange steder begynner malingen å flasse etter kort tid. Betong er som en svamp, så det har lett for å skje.

Kontakt vaktmester hvis det kommer vann fra etasjen over. Det må være alvorlig mangel på vedlikeholdet hvis styret skal kunne gripe inn.

Styrets forklaring og diskusjonen ble tatt til orientering.

5.3 Vedrørende parkettlegging/isolering av gulver

Ber om at borettslaget forholder seg til Tek17 siste revisjon av leggeanvisning for parkett, Verden har gått videre, og det viser seg at tester som er gjort her i blokkende, har bedre lydmåling, og mye billigere, bygger mindre og billigere å legge.

Endre Nodeland

Blokk 14/32

Vedtak:

Etter en diskusjon ba generalforsamlingen styret om å be Bosør om å prøve å finne en like god, men billigere løsning.

5.4 Garasjeanlegg

Mye defekte takplater, skal vi bare la det forfalle? serskilt inngangspartiene ifra garasjene inn til hver blokk, foreslår å skifte ut disse platene med en bedre kvalitet, som tåler en list/støt

Endre Nodeland
Blokk 14/32

Vedtak:

Vaktmesteren sa at han kan se på dette, og det er Endre Nodeland fornøyd med.

5.5 Inngangsdører til leiligheter

Ønsker en bedre framdrift på utskifting av dører, og ikke minst når kan de enkelte forvente en ny dør.

Endre Nodeland
Blokk 14/32

Vedtak:

Vaktmester har liste over hvilke dører som har størst behov for utskifting, og tar de i tur og orden. Alle dører som ikke var i forskriftsmessig stand skal være tatt allerede, og vi bytter nå dører forebyggende. Hvis noen mener deres dør ikke er i forskriftsmessig stand må de ta kontakt med vaktmester.

5.6 Info om drift, avkasting og framtidsplaner

Vi ønsker litt mere info om driften/avkasting, samt litt mere info om framtidsplaner for blokkene, nye heiser etc?
Rapporter ifra styremøtene må ikke bli tynnere

Endre Nodeland
Blokk 14/32

Vedtak:

De som vil ha mer informasjon kan benytte forslagskasser, kontortid og vaktmester.

Det var flere som ønsket seg mer informasjon, at den skal sendes ut raskere og at den skal bli bedre organisert.

Styret tar til seg tilbakemeldingen, og skal jobbe med å gi mer informasjon.

5.7 Saker til Vigvoll terrasse borettslags generalforsamling 1. juni 2026

Hei!

Jeg ønsker følgende saker behandlet på generalforsamlingen:

a) Ønsker en orientering om solcellene - virkning og økonomi. Som f.eks.: Hva produserer anlegget, hva "koster en kwh" med en "normal" avskrivning av anlegget?) Selger vi kraft ut av boligbyggelaget?

b) Hva ser styret for seg at vi skal bruke hjemmesiden "Vigvoll terrasse borettslag" til? Og viktigheten av hjemmesiden - og hvordan oppdateres den?

Hilsen

Bjørn Rabben

Vedtak:

Styreleder orienterte om hvordan fordelingen av strøm fungerer, og Bjørn Rabben var fornøyd med forklaringen.

Det var mer debatt om punkt b). Det ble påpekt flere feil og mangler på nettsidene, og mange savnet bilder og saker fra samlinger og sommerfester.

Send gjerne inn tekst og bilder fra samlinger og sommerfester til styret, så skal de bli publisert.

Styret tar til seg tilbakemeldingen skal oppdatere sidene.

5.8 Blomstereng på gressplenene

2/3-26

Forslag til generalforsamlingen fra Jan Bølstad 10-71:

Jeg foreslår at man harver opp ytterste halvdel av de store gressplenene mot Vigvollåsen og erstatter de med en blomstereng.

Plenene står der kjedelige og ubrukte.

En blomstereng er penere og se på og i disse miljøtider er det også et pluss med blomster for bier og andre insekter.

Jan Bølstad

Vedtak:

En så stor blomstereng må vedlikeholdes for at det ikke skal bli en skog. Det vil være en større jobb enn det vaktmestrene kan håndtere, så vi vil måtte leie inn gartnere til å gjøre dette.

Styret støtter ikke dette forslaget.

Jan Bølstad trakk forslaget før generalforsamlingen, og saken ble ikke behandlet.

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.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 291 000.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling: Roy Abrahamsen

Vedtak:

Roy Georg Abrahamsen ble valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg: Blokk 12 og 16

Valgkomiteens innstilling:

- Blokk 12: Per Moseid
- Blokk 16: Jannike Eidså

I blokk 12 ønsker nåværende styremedlem Monica Orf gjenvalg.

Vedtak:

Per Moseid fikk 42 stemmer, som er mer enn halvparten av stemmene.

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Blokk 12: Per Moseid
Blokk 16: Jannike Eidså

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

- Blokk 8: Bodil Gjersdal
- Blokk 10: Tone Wolles
- Blokk 12: Alf Barry
- Blokk 14: Jytte Elisabeth Nielsen
- Blokk 16: Geir Nygaard

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt:

Blokk 8: Bodil Gjersdal
Blokk 10: Tone Wolles
Blokk 12: Alf Barry
Blokk 14: Jytte Elisabeth Nielsen
Blokk 16: Geir Nygaard

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Valgkomiteens innstilling:

- Blokk 8: Harald Holen
- Blokk 10: Grete Birkeland
- Blokk 12: Kjell Peersen
- Blokk 14: Lilian Rabben
- Blokk 16: Renata Flottorp

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt:

Blokk 8: Harald Holen
Blokk 10: Grete Birkeland
Blokk 12: Kjell Peersen
Blokk 14: Lilian Rabben
Blokk 16: Renata Flottorp

Borettslagets 50-årsjubileum

Kristian Romunddal fra Bosør holdt en kort tale i forbindelse med borettslagets 50-årsdag, og han overrakte en blomst som skal plantes ut ved en blokkene. Til slutt var det 50-årskake til alle. Resten av kaken ble gitt til ungdomsarbeidet i Hånes menighet som skulle ha møte neste dag.

Protokoll for Vigvoll Terrasse Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Roy Georg Abrahamsen (sign.)	04.06.2026
Sekretær	Erling Thingelstad (sign.)	04.06.2026
Protokollvitne	Bjørn Rabben (sign.)	04.06.2026
Protokollvitne	Bodhil Norheim (sign.)	10.06.2026

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 25.06.26 Side 1 av 2

Vigvoll Terrasse Borettslag	Vår ref.:	432/76	Fødselsdato eier:	04.07.1938
Vigvollåsen 10	Type:	Borettslag	Fødselsdato medeier:	16.04.1943
4635 KRISTIANSAND	Eiere:	Erik Ramsland, Ingebjørg Ramsland		
Organisasjonsnr:	853 858 242	Andelsnr:	76	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 7 389

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	266
	Renter felleslån	120
	Driftskostnader	3 804
	Renter lån terrassekasse	20
	Avdrag felleslån	1 079
	Avdrag lån terrassekasse	119
	Vedlikeholdsfond	201
	Renter felleslån	1 208
Tilleggsytelser:	Tv / Bredbånd	572

2: Registrerte endringer felleskostnader**Neste endring:** 01.07.2026**Tot. utg. i kr.:** 7 409

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	275
	Renter felleslån	117
	Driftskostnader	3 804
	Renter lån terrassekasse	19
	Avdrag felleslån	1 092
	Avdrag lån terrassekasse	123
	Vedlikeholdsfond	201
	Renter felleslån	1 206
Tilleggsytelser:	Tv / Bredbånd	572

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	390 883	Gjeld siste årsoppg.:	397 446
Klient ajourf. lån:	81 366 131,96	Klient gj. s. årsoppg.:	82 725 478

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 30007742556, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.06.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 25.06.2026: 5 709 938

Andel av saldo: 27 421

Første termin/første avdrag: 25.06.2013 (siste termin 25.03.2033)

Lånenummer: 30007760023, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.06.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10.8

Saldo per 25.06.2026: 924 785

Andel av saldo: 4 601

Første termin/første avdrag: 25.06.2013 (siste termin 25.02.2029)

Lånenummer: 11522725, Husbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 25.06.2026: 4.03% pa.

Antall terminer til innfrielse: 223

Saldo per 25.06.2026: 74 726 808

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 25.06.26 Side 2 av 2

Vigvoll Terrasse Borettslag	Vår ref.: 432/76	Fødselsdato eier: 04.07.1938
Vigvollåsen 10	Type: Borettslag	Fødselsdato medeier: 16.04.1943
4635 KRISTIANSAND	Eiere: Erik Ramsland, Ingebjørg Ramsland	
Organisasjonsnr: 853 858 242		

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 358 862

Første termin/første avdrag: 30.11.2017 (siste termin 31.12.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Roy Georg Abrahamsen

Adresse: Bjørndalen allé 17

Postnr/-sted: 4631 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 47482920

E-post: vigvollterrasse@sbbk Kunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 25.06.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	13 932	Gjeld:	397 446	Andre inntekter:	416
		Utgifter:	18 685		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	76	Partialobligasjonsnr:	76

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 63/127, 63/128, 63/129, 63/483

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP615847.9.1
--------------	------------------------	-----------	--------------

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Kap.B. HUSORDENSREGLER

(Revidert pr.20/8.96) Punkt 8 rettet 15.06.99

Punkt 3 og 10 er rettet 24.05.2003. Revidert 25.04.2006.

Revidert 23.09.08, Revidert 2009.06.29,

Revidert i styremøte 2010.10.28

Revidert i Generalforsamlingsmøte 2011.05.05. Revidert i GF 2014.04.29

Vigvoll Terrasse Borettslag skal være et moderne og framtidsrettet borettslag hvor alle beboere skal føle seg trygge og trives. Det skal vektlegges å holde borettslagets eiendom og grøntområder ryddig, best mulig vedlikeholdt og i god stand. For å oppnå dette må alle beboere være med på å overholde de husordensregler som er vedtatt for borettslaget.

1. Den enkelte beboer er ansvarlig for at bestemmelsene om husordensreglene blir fulgt.
2. **Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre unødig.**
 - Arbeid i leilighet som medfører støy er ikke tillatt på bevegelige helligdager og mellom lørdag kl.1800 til mandag kl.0700, samt øvrige hverdager mellom kl.2000 og 0700.
 - **Rømningslukene i terrasseveggene og altangulvene må ikke tildekkes slik at gjennomgang ved brann hindres.**
 - Mating av fugler på terrassen tillates ikke.
 - Eier plikter å holde avløp fra vannrenne åpen til enhver tid for å unngå oversvømmelse. Beboere kan bli holdt ansvarlig om så skulle skje.
 - **Alle hovedinngangsdører skal være låst hele døgnet.** Dører til bodganger, sykkelboder og redskapsboder skal alltid holdes låst.
 - Eier plikter å foreta det vedlikehold i egen leilighet og på egen terrasse som er nødvendig for å hindre skade eller ulempe for andre. Jfr. Borettslagsloven § 5-12.
Vedtatte forskrifter for vedlikehold i leiligheter og på terrasse skal følges.

Det skal være ro i og utenfor blokkene mellom kl. 2300 og 0600.

3. **Rømningsveier skal holdes åpen til enhver tid. Private gjenstander** må ikke settes i korridorer, trappeoppganger og andre fellesrom. Barnevogn, rullestol, gåstol, kan plasseres i gang om det ikke er til eller hindrer rømning.
 - Sykler skal plasseres i de utvendige sykkelstativer eller i sykkelbodene. Sykler i bod merkes med navn og leilighetsnummer.
 - Redskapsbodene skal kun benyttes til oppbevaring av lagets redskaper/ utstyr.

4. Rengjøring

- Vask av fellesareal (ganger/trapper) blir utført av et Rengjøringsbyrå etter avtale.
- Det er andelseier/leieboers ansvar å gjøre skikkelig rent etter seg i korridorer og trapper ved ut og innflytting, samt etter tilsøling ved oppussing. **Dersom Borettslaget må besørge rengjøringen, vil lagets utgifter bli belastet andelseier.**
- Hver leieboer har ansvaret for rengjøring av sin egen garasje plass.
- Leiligheter (2) som deler felles korridor har ansvaret for rengjøring av egen korridor.

5. Søppel

Etter kommunens innføring av den nye renovasjonsordningen med kildesortering, skal alt søppel bringes til blokkenes søppelrom (på garasjeplanet) og sorteres i henhold til oppslag på søppelrom, hjemmeside samt utlevert skriv om søppelhåndtering.

6. Kjæledyr

Kjæledyr skal godkjennes av styret etter søknad. Akseptering av Borettslagets vedtekter om dyrehold skal gjøres ved underskrift på søknad om dyrehold. Godkjenning og underskrift på fastlagt skjema skal foreligge før kontraktsinngåelse.

7. Garasje, parkering

- Private biler skal kun parkeres i garasje eller på VTBs parkeringsplasser. Parkering på baksiden av blokkene hindrer nødvendig trafikk og tillates ikke. Øvre parkeringsplass er for besøkende og skal ikke brukes fast av beboerne.
- Garasjeplassen skal ikke benyttes til oppbevaring av bildekk, oljekanner o.l. (Brannforskrifter) Bildekk skal merkes og oppbevares i dekkhotellet. Ut- og innlevering avtales med vaktmester
- Garasjeporter og dører **skal** holdes låst døgnet rundt.
- Ved inn- og utkjøring skal leieboerne **vente og forsikre** seg at portene lukkes slik at uvedkommende ikke kommer seg inn.

8. Oppsigelse, salg og fremleie av leiligheter

- Fremleie av leiligheter må godkjennes av styret. Kontrakt skal opprettes mellom utleier og leier på spesielt skjema som kan fås hos styremedlem i blokka eller ved kontoret. Styret krever at det opprettes autogiro på faste utgifter til husleie og strøm med **eier** før utleiekontrakt godkjennes. Fremleiekontrakt kan gis på minimum 3 mnd og maks 3 år. Andelseier må ha bodd i leiligheten i min 1 år før

utleie. Skjema kan **også** tas ut på internettadresse: forbrukerportalen.no/kontrakter og skjemaer). Se forøvrig gjeldende bestemmelser i ny borettslagslov.

9. Generelt

- Ved flytting av større gjenstander kan nøkkel til heisens indre dør benyttes. Heisen må i slike tilfeller alltid brukes i tråd med gjeldende bestemmelser om tillatt vekt.
- Andelshavere må rette seg etter de anvisninger som gjelder for orden i fellesrom, parkeringsplass og andre uteområder.

Styret

Oluf Edv. Teinum
Styreleder

VEDTEKTER FOR VIGVOLL TERRASSE BORETTSLAG

Org.nr. 853 858 242

Vedtatt på generalforsamlingen 18. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vigvoll Terrasse 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 100-.
2. Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer(enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommunen og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

3. Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller at det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

1. Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
2. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp - eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte eller separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3 -2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3 - 3 Nærmere om forkjøpsretten

1. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
2. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
3. Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
4. Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4 - 1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det generelt tillates dyrehold, kan Styret overprøve tillatelsen hvis ikke borettslagets vedtekter om dyrehold følges, spesielt hvis det er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det tillates ikke at terrassene brukes som hundegård eller til oppbevaring av andre husdyr. Her vises til gjeldende husordensregler

4 - 2 Bruksoverlating

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom: andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år:

- andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir sakelig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
 4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5 - 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikter

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, inklusivt terrasse i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer (inn- og utvendig), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Endringer i leiligheten som krever autoriserte fagfolk for å få utført arbeidene som for eksempel rørlegger- og elektrikerarbeider skal utføres i.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser og forskrifter.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense og holde åpen avløp for avrenning av vann på terrassene. Terrassene skal så langt som mulig holdes fri for snø og spesielt inn mot vinduene slik at en unngår kondens og vannskade til leilighet under.
4. Andelseiers vedlikeholdsplikt inkluderer ansvar for vedlikehold og utskifting av antenner (ink parabolantenn), med tilhørende kabler, solskjermingsartikler slik som persienner og markiser (godkjente farger) mv, varmepumper både innvendig og utvendig del samt tilhørende rør og ledninger, tilbygg til boliger. Andelseier er også ansvarlig for følgeskader som følge av feil på ovenstående. Det vises til instruks for montasje av varmepumper
5. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
6. Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader påført ved innbrudd og uvær.
7. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
8. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
9. Dersom en andelseier har utvist uaktsomhet kan han kreves for egenandel i forsikringssaker. Uaktsomhet kan for eksempel være at vaske og/eller oppvaskmaskin settes på og leiligheten er forlatt.
10. Andelseier er selv ansvarlig for å forsikre sitt eget innbo samt glass og sanitærporselen.
11. Ved salg av leilighet skal det overleveres like mange nøkler som er utlevert. Mangler en eller flere nøkler, belastes selger for ny sylindring med nøkler.

Brannslange med fast tilkopling eller hurtigkopling og eller pulverapparat samt røkvarsler følger leiligheten. Dersom noe av dette mangler ved ettersyn og/eller salg, belastes eier/selger og det manglende må gjenanskaffes uten unødig opphold.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, glass og verandadør så sant ikke dette skyldes manglende vedlikehold fra andelseiers side, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Det skal utleveres maling beis til bruk av andelshaverne på terrassene. Andre farger enn utleverte tillates ikke.
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse.

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

7-3 Unntak fra andelsbrøk/eierseksjonsbrøk.

Enkelte kostnader skal dekkes inn etter annen fordeling enn andelsbrøk/eierseksjonsbrøk. Det gjelder: Balkong/terrasselån, parkeringsplasser, kabeltv, strøm etter måling, fyring/fjernvarme/gass etter måling, bruk av fellesrom-etter forbruk/avtale, kostnader som deles med tredjepart, for eksempel næringsseksjon eller andre "naboer" utenfor borettslaget.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder, som fortrinnsvis skal være beboer i en av blokkene, samt 5 styremedlemmer som ved valget er bosatt i lagets samtlige 5 blokker. Fra hver blokk skal det dessuten velges ett Varamedlem til styret som innkalles når styremedlemmet fra blokken har forfall. Ingen som har fylt 65 år plikter å motta tillitsverv eller varaverv såfremt andre andelseiere i borettslaget kan motta verv.
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 innen sin midte nestleder og sekretær.

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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksfør når minst 3 medlemmene er til stede og minst 3 stemmer for vedtaket.
2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak som:
 - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter Forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
 - Øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.

- Salg eller kjøp av fast eiendom,
- Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

1. To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.
2. Styret inklusive vara gis fullmakt til å representere Vigvoll Terrasse Borettslag ved Generalforsamlinger ved Sørlandet Boligbyggelag. Borettslaget har 5 representanter basert på 1 delegat pr 40 medlemmer.

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 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
3. I Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en 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. Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

1. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, 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 2003.06.06 nr. 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

Område: Vigvollåsen 8

Dato: 15.07.2022

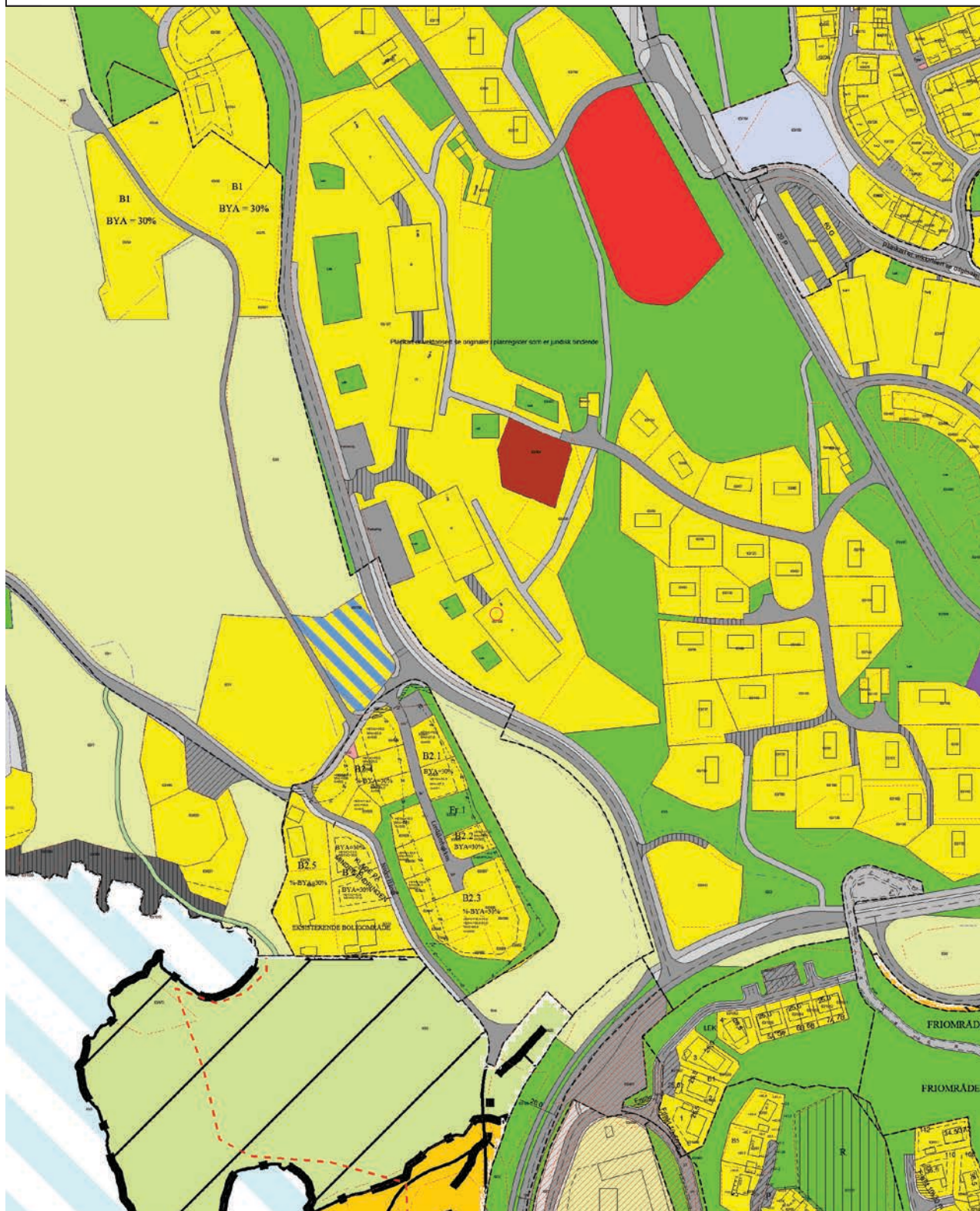
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 253

HÅNESOMRÅDET A OG B

Tidligere stadfestet av 17.12.73

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

De enkelte byggs plassering i et felt skal godkjennes på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan som er vedtatt av bygningsrådet for hele feltet eller, etter bygningsrådets skjønn klart avgrensede deler av det.

§ 3.

Eksisterende verdifull vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.

§ 4.

Innenfor boligfeltene kan bygges inntil 191 boligenheter i form av frittliggende våningshus, atriumshus, kjedehus og rekkehus i inntil 2 etasjer, samt terrasseblokker i inntil 4 etasjer over terreng.

Innenfor hvert enkelt boligfelt eller klart avgrensede boliggrupper skal de enkelte bygninger plasseres ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg.

§4a – Felt F (F1, F2, F3, f_SKV, o_SVT,GV)

Alle tiltak skal gis en god terrengtilpasning.

1. Eneboliger, F1, F2 og F3

Innenfor felt F1, F2 og F3 tillates det 1 boenhet per tomt. Maks topp gulv 1. etasje er vist på plankart.

2. Maks total utnyttelse

- F1 = maks 190 m² BYA. I tillegg terrasse på maks 30 m².
- F2 = maks 150 m² BYA. I tillegg terrasse (T) på maks 30 m².
- F3 = maks 150 m² BYA. I tillegg terrasse (T) på maks 30 m².

Bod for F1, F2 og F3 på maks 5.5 m² BYA tillates utenfor byggegrenser. Maks mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng er 3 meter.

For garasjer er arker og kvister er ikke tillatt.

Det tillates en dobbeltgarasje på maks 45 m² BYA, for boligene i F2 og F3, som plasseres innenfor byggegrensene. Maks mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng er 4 meter.

Det tillates en enkelt garasje for F1 på 20 m² BYA, denne kan tillates utenfor byggegrensene. Maks mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng er 3,5 meter. Garasjen skal legges nær adkomstvei f_SKV.

Det tillates terrasser for F2 og F3 innenfor byggegrenser merket T på maks 30 m² BYA. Terrasse for F1 kan plasseres utenfor byggegrense.

Boligen i F2 skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

3. Takform og estetikk

Boligene og garasjene skal ha saltak med en takvinkel mellom 22 og 38 grader. Maks mønehøyde er 8,0 meter fra topp gulv første etasje.

Alle boligene skal ha samme estetiske uttrykk og ensartet material- og fargevalg. Det skal foreligge felles byggesøknad for å ivareta at feltet opparbeides samlet.

4. Parkering

Det tillates maks 2 parkeringsplasser pr. bolig.

5. Felles avkjørsel = f_SKV

Felles kjørevei f_SKV er felles for tomt F1, F2 og F3. Avkjørselen fra f_SKV til offentlig vei skal utformes slik at renovasjonsbil (lastebil) kan snu.

6. Terreng og forstøtningsmur

Terreng og vegetasjon i skråning i vest skal bevares.

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

7. Vegetasjonsskjerm

Der skal etableres en vegetasjonsskjerm i felt GV. Feltet eies av tomt F3.

8. Støy

Det skal anlegges støyskjerm som vist på plankartet. Støyskjermen skal ha en høyde på 2 m over gang- sykkelveien.

9. Rekkefølgekrav:

- a. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge
 - plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området
 - Tinglyst erklæring for at renovasjonsbil kan snu på f_SKV

- b. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal:
 - ras- og fallsikringstiltak være gjennomført
 - lekeplass nordøst for planområdet, på eiendommen gnr/bnr 63/412 være oppgradert i tråd med kommunens normal for utomhusanlegg
 - støyskjerming mot Hånesveien være etablert
- c. Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest til bebyggelse skal:
 - avskjerming med beplantning mot industri/lager være etablert (felt GV)
 - dagens avkjørsel for tomt B1 fra Fruktveien/ Hånesveien være stengt

§ 5.

Byggefeltene skal ha garasjer og biloppstillingsplasser i samsvar med vedtekter til bygningsloven for Kristiansand kommune. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen. Disse må bygges og ferdigstilles samtidig med boligene.

Garasjene skal både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.

§ 6.

Byggeområdene for boliger skal ha lekeplasser i samsvar med vedtekter til bygningsloven for Kristiansand kommune. Plassene skal være vist i bebyggelsesplanen. Bygningsrådet kan kreve sikringsgjerde mot farlig skråning.

§ 7.

Nødvendig transformatoranlegg skal fastlegges i bebyggelsesplanen, jfr. bestemmelsens § 2.

§ 8.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningslovgivningen samt bygningsvedtektene i Kristiansand kommune.

§ 9.

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 10.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Kristiansand kommune

Stadfestet ved fylkesmannens brev av 2. Oktober 1979.

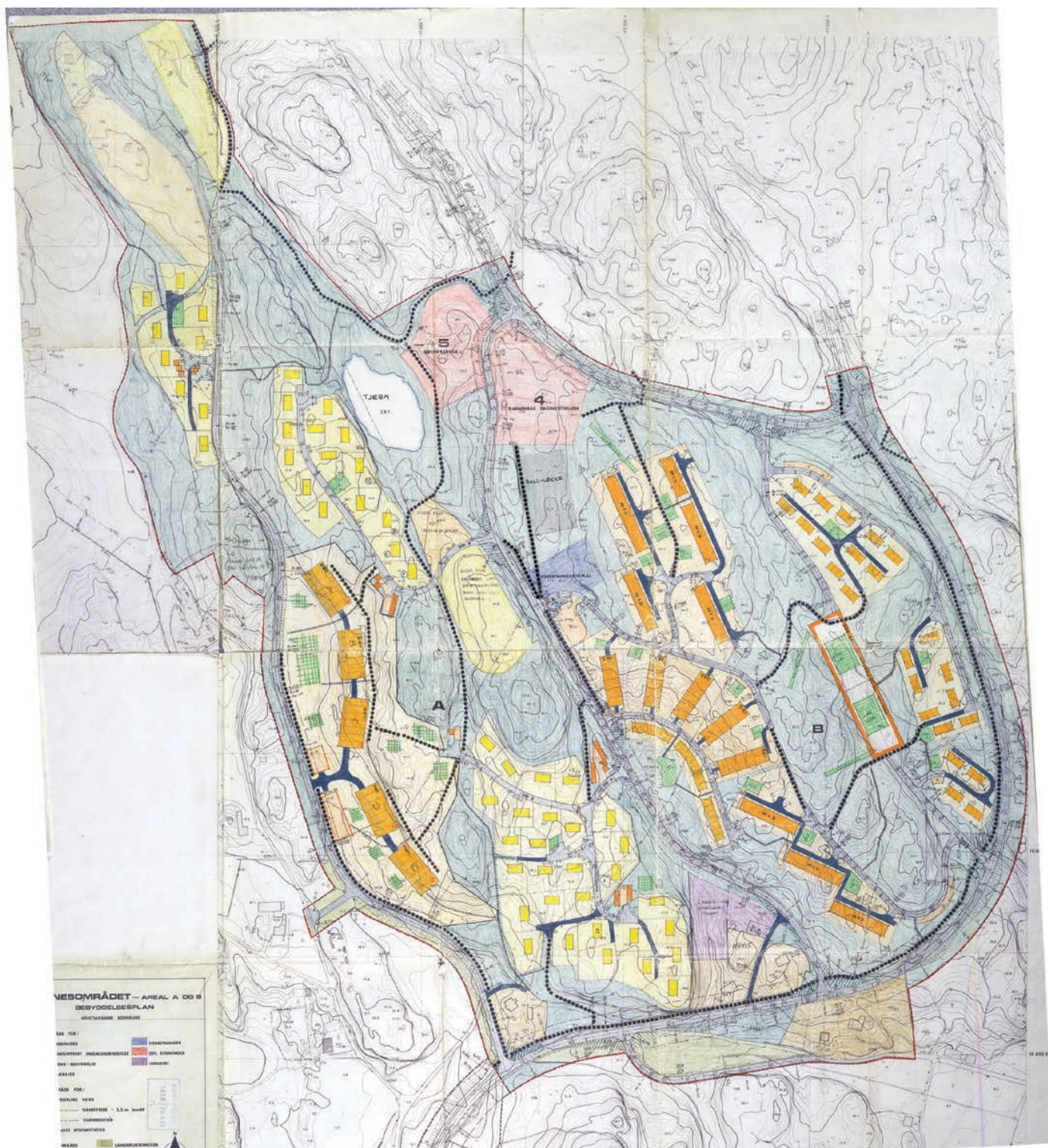
§11.

På tomtene regulert til lager og garasjer er utnyttelsesgraden maks. 0,4 og maks høyde til gesims 6,6 m.

Annen virksomhet enn lager og garasje tillates ikke.

Godkjent av fylkesmannen 19.8.1983.

§4a rettet etter mindre endrings vedtak 29.05.2017



HÅNESOMRÅDET — AREAL A OG B

BEBYGGELSESPLAN

KRISTIANSAND KOMMUNE

BYGGEOMRÅDE FOR:

	ENEBOLIGER		FORRETNINGER
	KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE		OFF. BYGNINGER
	BLOKK-BEBYGGELSE		INDUSTRI
	GARASJER		

TRAFIKKOMRÅDE FOR:

	OFFENTLIGE VEIER
	GANGVEIER — 3,5 m bredd
	SOMMERSTIER
	PRIVATE ATKOMSTVEIER

	FRIMRÅDE		LANDBRUKSOMRÅDE
	LEKEPlass		EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE
	PLANENS BEGRENSNING		
	FRISIKTOMRÅDE		



M = 1:1000



Nabolagsprofil

Vigvollåsen 10 - Nabolaget Hånestangen/Vigvollåsen - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kirsebærveien Linje A2, M2, N2	5 min 0.4 km
Rona Buss, flybuss	21 min 1.8 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	10 min 8.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	10 min 8.3 km
Kongshavn brygge Linje 91	12 min 7.8 km

Skoler

Heståsen skole (1-3 kl.) 182 elever, 9 klasser	11 min 0.9 km
Brattbakken skole (4-7 kl.) 261 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Oasen skole Strømme grunnskole (1-10 kl.) 127 elever, 11 klasser	6 min 2.7 km
Strømme skole (1-7 kl.) 353 elever, 25 klasser	7 min 2.7 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 220 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	10 min 8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

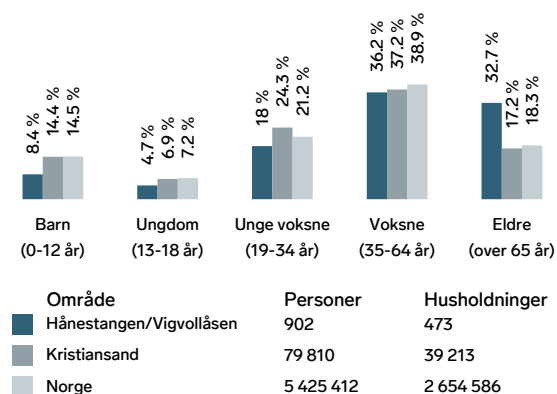
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rakkerungan barnehage (1-4 år) 24 barn	2 min 0.2 km
Jordbærveien barnehage (1-5 år) 61 barn	8 min 0.6 km
Timenes Gårds- og naturbarnehage (1-5... 21 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Prix Hånni Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Kiwi Hånes	17 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



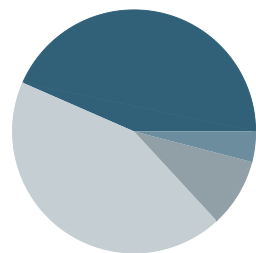
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽	Hånesbanen	7 min	🚶
	Fotball, skateanlegg	0.5 km	
⚽	Vigvoll skole	8 min	🚶
	Ballspill, basket, sandvolleyball	0.7 km	
🚴	Randesund fysio og Tr.senter	10 min	🚶
🚴	Adrenalin Kristiansand	21 min	🚶

Boligmasse



43% enebolig
9% rekkehus
43% blokk
4% annet

«Det er stille og rolig. Lett å komme frem med buss til sentrum og Sørlandsparken. Og det går nattbussen i helgene fra sentrum.»

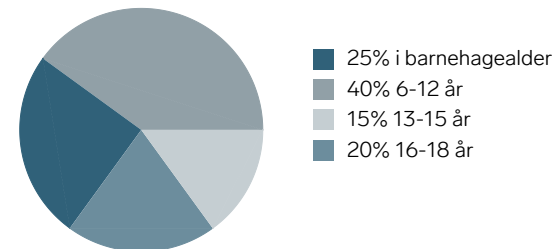
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

🏪	Rona Senter	21 min	🚶
🏪	Apotek 1 Rona	21 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



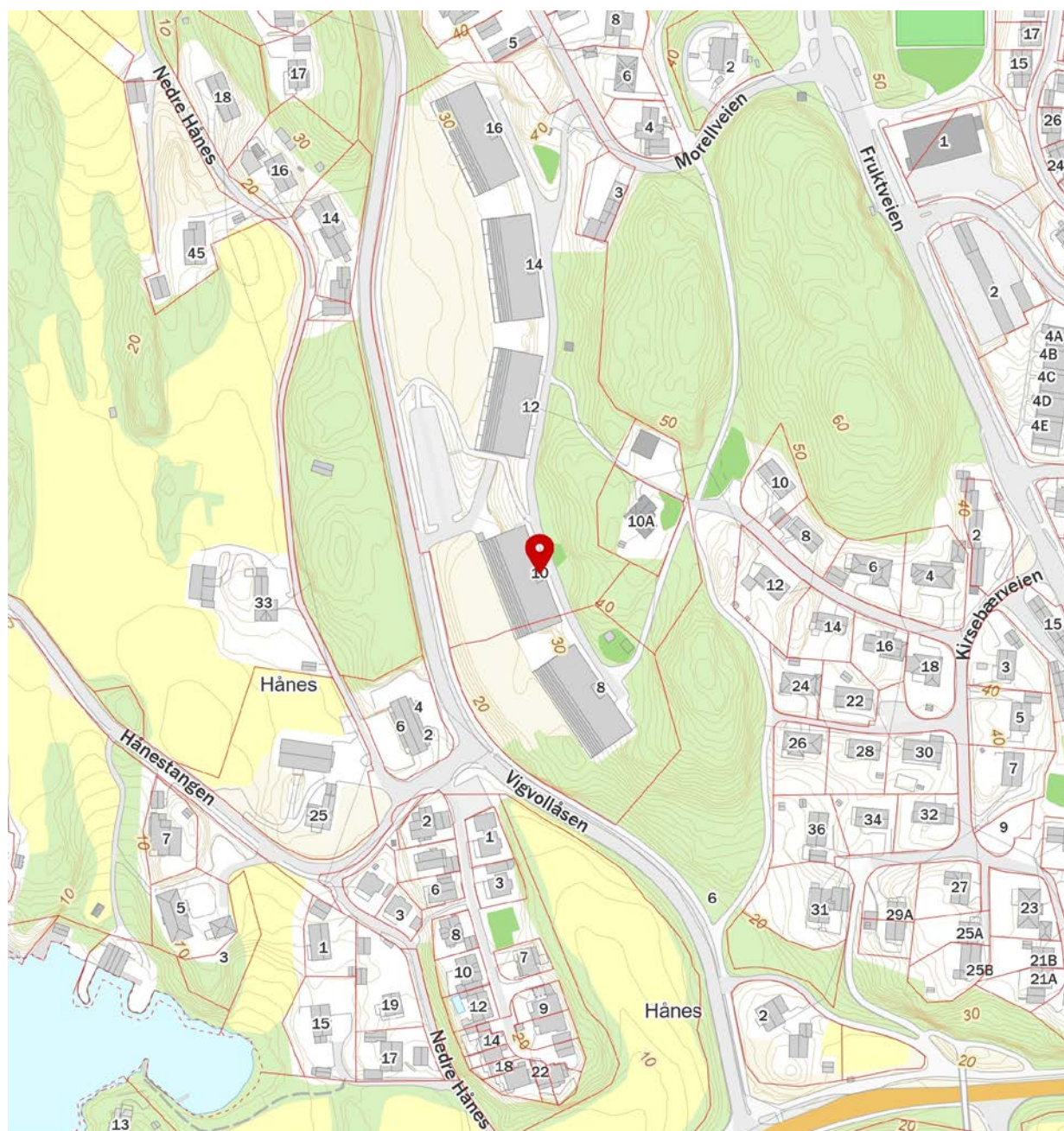
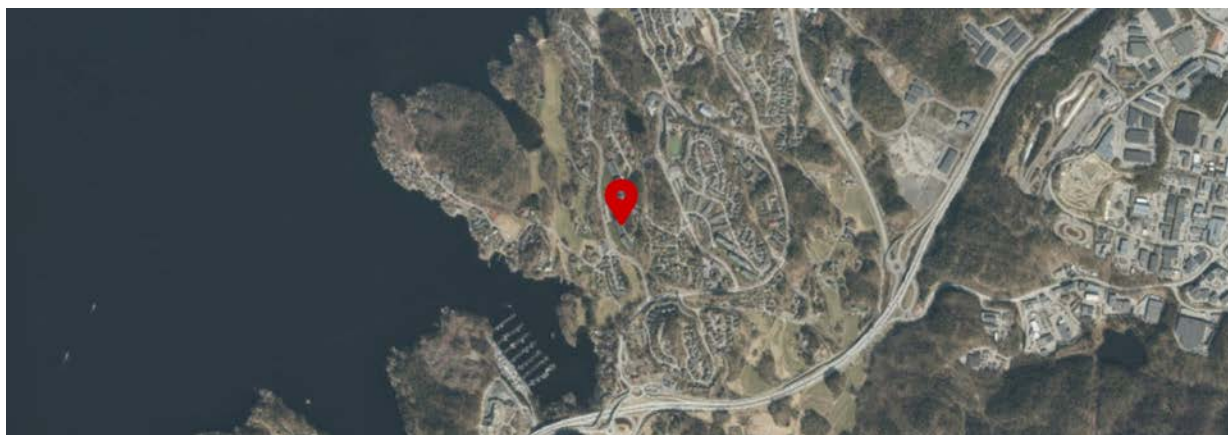
0%

50%

Hånestangen/Vigvollåsen
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)

[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- 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



BUDSKJEMA



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

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde 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



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 

