LUND

AGDER ALLÉ 29, 4632 KRISTIANSAND S

Lys og pen 3-roms andelsleilighet beliggende i 2 etg. Flott opparbeidet hage. Solrikt.

Prisantydning: 3 790 000,- + omk

exbo

Meglers kommentar

Exbo har gleden av å presentere en lys og delikat andelsleilighet med loft, flott beliggende innerst i blindvei i et særdeles rolig og attraktivt område på Lund. Her bor du sentralt, samtidig som området byr på grønne og luftige omgivelser.

Leiligheten har en innbydende stue som ble oppgradert
i 2019 med bl.a. etterisolering, sparklede og malte vegger, listefrie overganger, downlights og ny vegghengt peis. Fra stuen er det utgang til balkong. Videre inneholder boligen entré, kjøkken, bad og to soverom på loftet.

Uteområdet er virkelig en perle, med plen, stor terrasse, levegger, grue, sitteplass og kjøkkenbenk med strøm - perfekt for lange sommerdager.

En sjarmerende bolig som bør oppleves - velkommen til visning!

Adresse	Agder allé 29
Prisantydning	3 790 000,- + omk.
Omkostning	15 196,-
Totalpris	4 004 526,-
Fellesgjeld	199 330,-
Felleskostnader	Kr 5 649,-
BRA-i/BRA Total	68/72 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1950
Tomt	764.4 kvm

Kontaktperson i Exbo

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

INNHOLD

4 Salgsoppgave

26 Egenerklæring

31 Tilstandsrapport

47 Boligopplysninger

49 Bo-og ordensregler

57 Vedtekter

64 Generalforsamling 2026

81 Protokoll 2026

86 Byggesak

97 Regulering

101 Eiendomskart

102 Nabolagsprofil

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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 68 kvm
BRA - e: 4 kvm
BRA totalt: 72 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 4 kvm. Bod kjeller
1. etasje
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken, trapperom
2. etasje
BRA-i: 18 kvm. Trappegang, 2 soverom

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
764.4 kvm

Tomtebeskrivelse
Fellestomt på 764 kvm.
Flott opparbeidet hage som er opparbeidet med plen, terrasse (ca 55m2), levegger, bord, grue, sitteseksjon (med skreddersydde puter), kjøkkenbenk m/innlagt strøm. Hagen er en skjermet og svært solrik oppholdsplass, tett inntil friområde, hvor det er trygt for barn og voksne å leke.

Det er meget gode solforhold på tomta. Det er opprinnelig en fellestomt, men den er delt opp i andelseiernes naturlige del av tomta. Hver er ansvarlig for å vedlikeholde sin del.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i en blindvei, i et særs rolig og attraktivt område sentralt på Lund. Området preges av mye "luft" mellom eiendommene og mye grønt. Tilliggende eiendommer oppleves velholdte og attraktive. Et fantastisk område!!

Kort vei til sentrum, med alt Kristiansand har å by på. Like i nærheten av leiligheten har du alt du trenger i det daglige med dagligvarebutikker, bakeri, bensinstasjon, frisører, treningssentre og tannlege mm. Leiligheten ligger svært sentralt til med kort avstand til UiA, Sør Arena og flott turterreng i Jegersberg og badestrand i Bertes.

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
Line With
Edel Uldal

Innhold
Loftetasjen: Trappegang og 2 soverom.
2. etasje: Entré, bad, stue, kjøkken og trapperom.

Til leiligheten tilhører kjellerbod på 4 m2.
Felles vaskerom i kjeller. Her har selger hatt en egen vaskemaskin. Man kan også ha tørketrommel her.

Standard
Andelsleilighet beliggende i 2 etasje og loftsetasje i bygg oppført i 1951. Det er utført oppussing og oppgraderinger av leiligheten og bygget. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.
Andelsleilighet. - Byggeår: 1951

UTVENDIG
Vinduer i tre med 2-lags glass i 2 etasje fra rundt midten av 2000 tallet. 2 nyere vinduer i tre med 2-lags glass i loftsetasjen og takvindu. Inngangsdør og balkongdør. Balkongdør er fra rundt midten av 2000 tallet. Balkong i treutførelse.

INNVENDIG
Etasje skille/gulv av tre bjelkelag. Gulv med laminat. Malte vegger, malt strie, panel og panelplater. Himlinger med takplater og panel.
Peisovn fra 2019 er tilknyttet teglsteinspipe. Pipe har feierluke på loft og trolig i kjeller. Det ble lagt inn nytt pipeløp i pipa i 2018.
Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige slette og

profilerte dører.

VÅTROM
Bad pusset opp i 2004 har gulv/vegg med fliser og takplater i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett fra 2019.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra 2003 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Eldre vannledninger av kobber. Nyere vannledninger av kobber.
Eldre avløpsrør av støpejern og kobber/sink. Nyere avløp av plast.
Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer.
118 liters varmtvannstank fra 2002. Sikringsskap med automatsikringer.

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

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

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
Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Normalt god plass til parkering ifølge selger.

Forsikringsselskap
IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP588154

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 kan fås ved henvendelse til megler.

-Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslag og boligbyggelag. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst. Kontakt megler for nærmere informasjon.
-Borettslaget har 1 prioritets pant for forfalt husleie
-Kjøper må godkjennes av styret
-Husordensregler og vedtekter bør nøye gjennomgås før budgivning
-Kjøper må melde seg inn i BOSØR før overtakelse
-Vasking av fellesarealer går på rundgang blant beboerne
-Brøyting/vaktmestertjeneste o.l går på rundgang mellom beboerne
-Det er dugnadsplikt i borettslaget
-Dyrehold er ikke tillatt i borettslaget

ENERGI
Oppvarming
Oppvarmingskilder: Elektrisk og peisovn i stue
Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

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

Info energiklasse
Boligen er energimerket og har fått energimerke Oppvarmingskarakter G Energikarakter oransje - Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

BORETTSLAGET/ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 3 790 000

Info kommunale avgifter
Renovasjon og kommunale avgifter er Inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær 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
Felleskostnader:
Driftskostnader kr. 2 914,-
Avdrag felleslån kr. 1 342,-
Renter felleslån kr.740,-
Tilleggsytelser: Telenor Norge TV / Bredbånd 653

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5649

Andel Fellesgjeld
Kr 199 330

Andel fellesgjeld år
2026

Fellesgjeld pr. dato
04.08.2026

Kommentar fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 114430234, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Gjeld siste årsoppg.:
Klient gj. s. årsoppg.:
Rentesats per 04.08.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 04.08.2026: 4 916 321
Andel av saldo: 70 569
Første termin: 30.06.2003Første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 30.06.2033)

Lånenummer: 114430234-1, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.08.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 04.08.2026: 5 234 435
Andel av saldo: 75 135
Første termin: 31.12.2012Første avdrag: 31.12.2017 (siste termin 30.06.2037)

Lånenummer: 30007587275, Sparebanken Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.08.2026: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71
Saldo per 04.08.2026: 3 736 035
Andel av saldo: 53 627
Første termin/første avdrag: 25.06.2024 (siste termin 25.03.2044)

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn
KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer
953017806

Andelsnummer
36

Om borettslaget
Borettslaget består av 19 bygninger fordelt på leiligheter, tomannsboliger og garasjeanlegg.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett for beboere i BOSØR. Denne er fohåndsutlyst. Kontakt megler for mer info.

Regnskap/budsjett
Styret informerer om at det på generalforsamlingen i 2026 vil bli lagt frem planer om maling av fasadene. Det vil bli innhentet anbud på arbeidet, men gjennomføring er planlagt først neste år. Prosjektet planlegges finansiert gjennom oppsparte midler samt opptak av lån.
Borettslaget arbeider med kortslutning av septiktanker. Det gjenstår 8 stk., og arbeidet forventes ferdigstilt innen sommeren 2026. Borettslaget har avsatt midler til gjennomføring av prosjektet.

Styregodkjennelse
Det er påkrevd styre godkjennelse av nye kjøpere.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører
Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 152, bruksnummer 27 i Kristiansand kommune.Andelsnr. 36 i KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG med orgnr. 953017806

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

4204/152/27:
12.03.1952 - Dokumentnr: 412 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2006 - Dokumentnr: 11920 - Bestemmelse iflg. skjøte
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest foreligger, datert 21 april 1952

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner
Boligen ligger under reguleringsplan " Agder Alle"
Vedtatt 20.01.50.
Godkjent regulert til bolig.
Området grenser til plan Marvikssletta dat. 16.09.15
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 bygningssakyndig 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

3 790 000,00 (Prisantydning)
199 330,00 (Andel av fellesgjeld)
---
3 989 330,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
---
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
15 196,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
3 998 826,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 004 526,00 (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.

Meglers vederlag
Meglers vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva.
Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.
I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 94 480,30 ,- 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
13.08.2026

PRADA

TRAPPEROM
STUE
VERANDA
KJØKKEN
ENTRE
BAD

TRAPPE GANG
SOVEROM
SOVEROM

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.
1001260153

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Edel Uldal	Line With

Gateadresse
Agder allé 29

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4632

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260153

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260153

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260153

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1001260153

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edel Uldal	3a7dd50b7df50a6766b4 871080a82bbfb390269c	27.07.2026 20:07:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line With	fefb98b64a998eb15e964 a99fcc143eaba0191ee	08.07.2026 10:32:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260153

→ 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.

Agder allé 29, 4632 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 27

Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 68 m²

Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 09.08.2026 **Oppdragsnr.:** 16579-6200 **Eiendomsverdi ref nr:** AY8418

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS

NITO

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

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

Rapportansvarlig

Kjell 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 2 etasje og loftsetasje i bygg oppført i 1951. Det er utført oppussing og oppgraderinger av leiligheten og bygget. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Andelsleilighet. - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i tre med 2-lags glass i 2 etasje fra rundt midten av 2000 tallet. 2 nyere vinduer i tre med 2-lags glass i loftsetasjen og takvindu. Inngangsdør og balkongdør. Balkongdør er fra rundt midten av 2000 tallet. Balkong i treutførelse.

INNVENDIG Gå til side

Etasje skille/gulv av tre bjelkelag. Gulv med laminat. Malte vegger, malt strie, panel og panelplater. Himlinger med takplater og panel. Peisovn fra 2019 er tilknyttet teglsteinspipe. Pipe har feierluke på loft og trolig i kjeller. Det ble lagt inn nytt pipeløp i pipa i 2018. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige slette og profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad pusset opp i 2004 har gulv/vegg med fliser og takplater i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett fra 2019.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2003 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Eldre vannledninger av kobber. Nyere vannledninger av kobber. Eldre avløpsrør av støpejern og kobber/sink. Nyere avløp av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. 118 liters varmtvannstank fra 2002. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

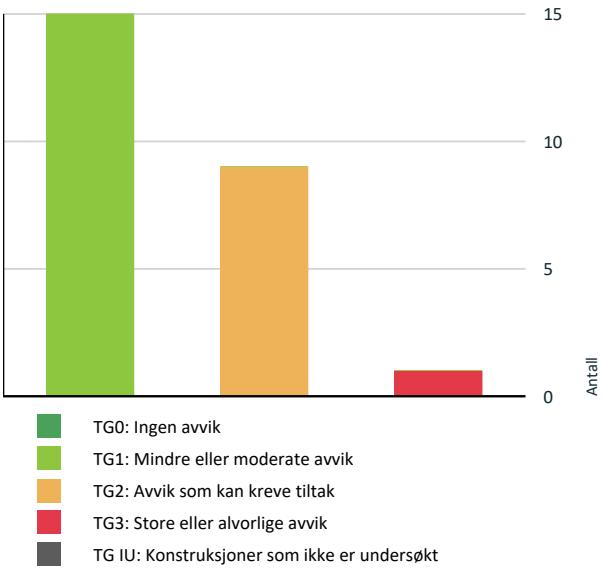
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet.

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

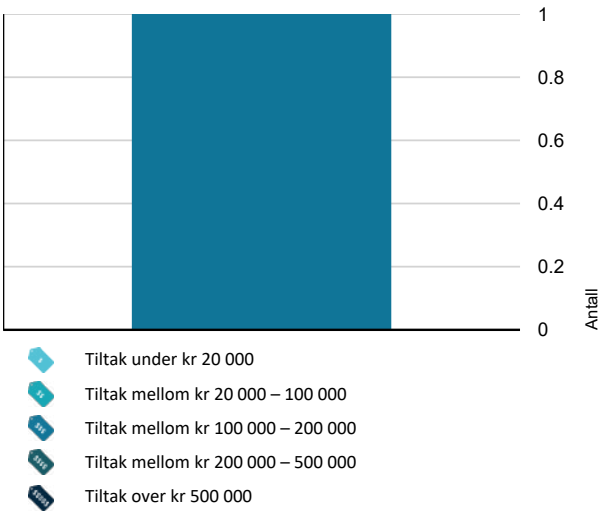
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Avvik:Inngangsdør er ikke en brann/lyddør. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET.

Byggeår
1951

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet til andel eiers egen anvendelse.

Standard
Leilighet med ok standard.

Vedlikehold
Leiligheten er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i tre med 2-lags glass i 2 etasje fra rundt midten av 2000 tallet.
2 nyere vinduer i tre med 2-lags glass i loftsetasjen og takvindu.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Inngangsdør og balkongdør. Balkongdør er fra rundt midten av 2000 tallet.

Vurdering av avvik:
• Avvik:Inngangsdør er ikke en brann/lyddør.

Konsekvens/tiltak
• Ved utskifting av inngangsdør bør brann/lyddør monteres.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong i treutførelse.

Vurdering av avvik:
• Rekkverk har høyde på 73,5cm. Veranda rekkverk har noe vær slitasje.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Behov for vedlikehold/enkelte utskiftinger.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malte vegger, malt strie, panel og panelplater. Himlinger med takplater og panel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasje skille/gulv av tre bjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
• Målt høydeforskjell på gulv opptil 27mm gjennom hele rom.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• 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.

Tilstandsrapport

Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Peisovn fra 2019 er tilknyttet teglsteinspipe. Pipe har feierluke på loft og trolig i kjeller. Det ble lagt inn nytt pipeløp i pipa i 2018.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp i treutførelse.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige slette og profilerte dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Kjellerbod ligger delvis under terreng.

Vurdering av avvik:
• Ved fukt måling i bunnen av tre skillevegg ble det målt 33,6 vekt% fukt.

Konsekvens/tiltak
• Selv om det er drenert langs utvendig grunnmur kan det være fukt opptrekk i støpt gulv. Men bør vurderes hva som kan lagres i kjellerbod.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad pusset opp i 2004.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger med fliser og takplater i himling.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Vurdering av avvik:
• Gulv har lite fall. Det er 7mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Ukjent om det er membran opp bak 22mm list mot dørterskel. Flere gulv fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet kunne lede vann til sluk, men med redusert effekt. Fare for vannansamling i områder på gulvet. Om det er membran opp bak 22mm list mot dørterskel bør undersøkes nærmere/etableres. Fliser med bom kan løsne/sprekke.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Støpejerns sluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Støpejern sluk har slitasje og forventet brukstid er oppbrukt. Tetthet i sluk og sluk/plast krans er ukjent. Aldrende membran på bad med begrenset rest brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Sluk er moden for utskifting og behov for utskifting av membran/renovering av bad nærmer seg. Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett fra 2019.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og litt lufting i dør.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2003 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

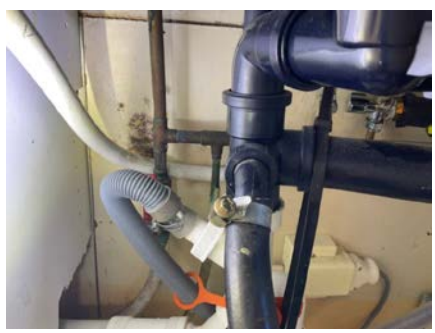
Eldre vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet brukstid på eldre vannledninger er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for noen utskiftinger nærmer seg.



TG 1 Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Nyere vannledninger av kobber.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Eldre avløpsrør av støpejern og kobber/sink.

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet brukstid på eldre avløpsrør er oppbrukt.

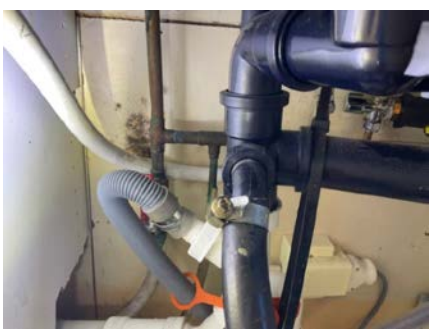
Konsekvens/tiltak

• Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for noen utskiftinger nærmer seg.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Nyere avløp av plast.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

118 liters varmtvannstank fra 2002.

Vurdering av avvik:

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• 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

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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

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.

Vurdering av avvik:

• Noe av anlegget er eldre, en gjennomgang av elektriker anbefales alltid.

Konsekvens/tiltak

• For å unngå feil/skader

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik:Inngangsdør er ikke en brann/lyddør.

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

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Ved utskifting av inngangsdør bør brann/lyddør monteres.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

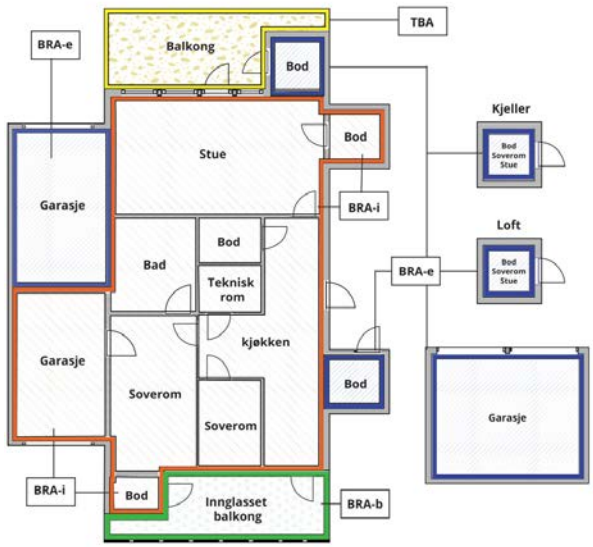
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	18			18	
2 etasje	50			50	5
Kjeller		4		4	
SUM	**68**	**4**			**5**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Trappegang, 2 soverom		
2 etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, trapperom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Line With	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	27		0	764.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Agder allé 29

Hjemmelshaver
Kongsgårdsletta Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG	953017806	H0202		Uldal Edel, With Line

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
36

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.07.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.04.1952	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med andels eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	
2	09.08.2026	Ny info/bilder
3	09.08.2026	Ny info/bilde

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Boligopplysninger:

Kongsgårdsletta Borettslag		**Vår ref.:**	5/36	**Fødselsdato eier:**	31.12.1987
Agder Allé 29		**Type:**	Borettslag	**Fødselsdato medeier:**	22.01.1964
4632 KRISTIANSAND		**Eiere:**	Line With, Edel Uldal		
Organisasjonsnr:	953 017 806	**Andelsnr:**	36		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 649**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	735
	Renter felleslån	241
	Avdrag felleslån	150
	Driftskostnader	2 914
	Avdrag felleslån	457
	Renter felleslån	243
	Renter felleslån	256
Tilleggsytelser:	Telenor Norge TV / Bredbånd	653

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	199 330	Gjeld siste årsoppg.:	207 291
Klient ajourf. lån:	13 886 791	Klient gj. s. årsoppg.:	14 441 367

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114430234, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.08.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 04.08.2026: 4 916 321
Andel av saldo: 70 569
Første termin: 30.06.2003Første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 30.06.2033)

Lånenummer: 114430234-1, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.08.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 04.08.2026: 5 234 435
Andel av saldo: 75 135
Første termin: 31.12.2012Første avdrag: 31.12.2017 (siste termin 30.06.2037)

Lånenummer: 30007587275, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.08.2026: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71
Saldo per 04.08.2026: 3 736 035
Andel av saldo: 53 627
Første termin/første avdrag: 25.06.2024 (siste termin 25.03.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Stian Hegnum Johannessen
Adresse:	Idunveien 10
Postnr/-sted:	4632 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 47855466
E-post:	kongsgardsletta@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0

Boligopplysninger:

Kongsgårdsletta Borettslag	**Vår ref.:**	5/36	**Fødselsdato eier:**	31.12.1987
Agder Allé 29	**Type:**	Borettslag	**Fødselsdato medeier:**	22.01.1964
4632 KRISTIANSAND	**Eiere:**	Line With, Edel Uldal		

Organisasjonsnr: 953 017 806

5: Restanse felleskostnader pr. 04.08.2026

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	207 291	Andre inntekter:	740
Annen formue:	12 344	Utgifter:	10 488		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	2 200
Andelsnr:	36	Partialobligasjonsnr:	36

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 152/24, 152/25, 152/27, 152/28, 152/29, 152/31, 152/32, 152/33, 152/424, 152/426, 152/428, 152/510, 152/514, 152/516, 152/1809, 152/1810, 152/430, 152/30, 152/511

Feste/eiet tomt: Eiet

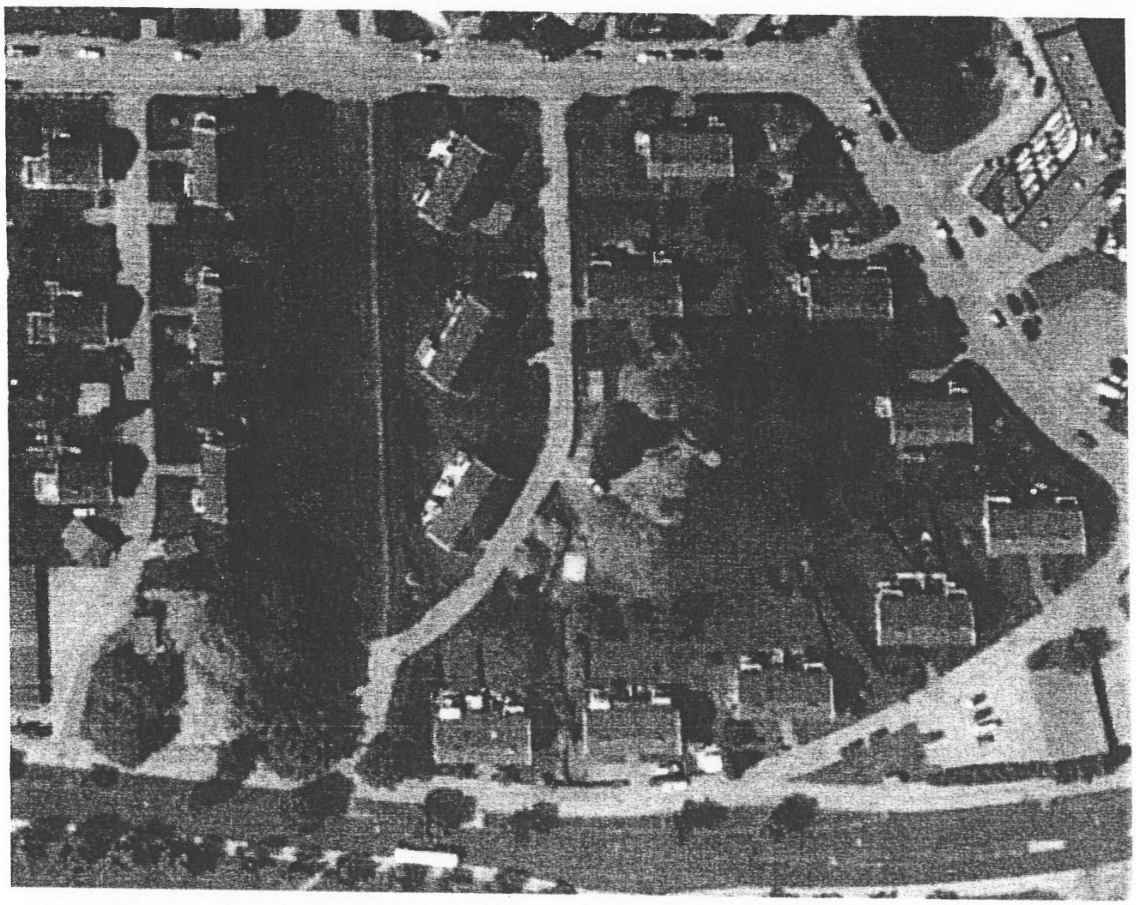
9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588154

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

BO–OG ORDENSREGLER



Mars 2012

Innhold

1. Innledning
2. Ro og orden

2.1 Alminnelig ro

2.2 Hager og uteområder

3. Vask og tørk av tøy
4. Fellesplikter, vask av trapper og fellesarealer
5. Avfallsbehandling
6. Vaktmester
7. Husmøter, tillitsvalgt, ordensmann, kontaktmann
8. Søknadspliktige tiltak
9. Vedlikehold og ansvar
10. Framleie
11. Brannsikring
12. Dyrehold
13. Parkering og garasjer

13.1 Parkering

13.2 Garasjer

14. Kontaktinformasjon

1. Innledning

Å bo i et borettslag er ikke vesentlig annerledes enn å bo hvor som helst ellers. Vi bestemmer alle selv hvordan vi vil leve, men hvor mennesker bor så tett sammen som vi gjør, må livet leves med nødvendig hensyn til naboer og medboere. I vårt borettslag lever mennesker i alle aldre og livssituasjoner og vårt mål må være at alle skal oppleve trivsel, trygghet og respekt for sine ønsker og behov.

Styret har ikke noe med hva du foretar deg innenfor dine fire vegger så lenge du tar nødvendig hensyn til at du har naboer tett innpå deg. Dette er særlig viktig i vårt borettslag da husene er gamle og ikke godt isolert mot lyd. Det er også lytt fra trappeoppgangen til leilighetene, noe som er viktig å være bevisst når man går i trappen og lukker gatedøren.

For å skape en lik oppfatning av hvilke rammer, normer og regler som gjelder for beboere i Kongsgårdsletta borettslag foreligger bo- og ordensregler.

Dersom beboere i et hus kommer til at andre regler skal være gjeldende, f.eks utvidede tider for bruk av vaskemaskin og tørketrommel eller annet som ikke er egnet til å forstyrre andre enn de som er del av avtalen, er det anledning til det. Denne adgangen til å innføre ordninger som avviker fra ordensreglene må forvaltes med fornuft. Ordningen skal ikke medføre at noen føler seg presset inn i avtaler man ikke ønsker.

Når nye beboere flytter inn annulleres enhver avtale og ny avtale må eventuelt inngås med de nyinflyttede.

Det er viktig å være klar over at bygningene og tomtene er borettslagets/ medlemmenes eiendom. Dette legger begrensinger på hvilke beslutninger man selv kan ta i forhold til tiltak på bygningen og tomten. Dette er nærmere angitt i vedlegget *Ansvarsforhold.* I mange tilfeller er styrets mandat tilstrekkelig for å behandle søknader om forskjellige tiltak. I andre tilfeller av mer vidtrekkende og prinsipiell karakter kan det være nødvendig å fremme forslag for general-forsamlingen for avgjørelse.

2. Ro og orden

2.1 Alminnelig ro

Det skal være alminnelig ro i husene og boligområdet mellom kl 2300 og 0700 alle dager. Vi ber deg vise ekstra hensyn på søndager og helligdager. Festligheter utover kl 2300 begrenses til 4 ganger pr. år. Andre beboere i huset skal varsles på forhånd og innen rimelig tid. Støy som er til vesentlig sjenanse for naboer utover eget hus aksepteres ikke under noen omstendigheter.

Musikk er viktig til avslapping og glede, men det er ikke sikkert naboene liker den samme musikken som du gjør. Ta hensyn til dette når du regulerer volumknappen på stereoanlegget. Øving på musikkinstrumenter kan foregå mellom kl 0800 og 2000.

Snekring, banking og annet støyende arbeid skal begrenses til tidsrommet mellom kl 0800 og 2000 og ikke forekomme på søn- og helligdager.

Gressklipping og lettere arbeid er det adgang til å utføre til kl 2100. Vis hensyn...

2.2 Hager og uteområder

For at borettslaget vårt skal være et trivelig sted for alle stilles det forventninger til vedlikehold av hager og uteområder. Dette innebærer at plen skal klippes, busker, hekker og trær skal holdes stelt og det skal være rimelig ryddig.

Beboere i 4-mannsboligene med hage på motsatt side av inngangen har adgang til å gå over plenen for å komme til sin hage.

Alle beboere i huset har adgang til bruk av tørkestativ der slikt finnes.

Dersom man ønsker blomsterkasser på veranda eller verandarekkverk må disse i annen etasje innrettes på en sånn måte at det ikke medfører ulempe for beboere i etasjen under.

Det er gjerne ønske om å markere skillet mellom tomtene. Dersom det oppstår uenighet mellom naboer om høyde og plassering av trær, gjerder, hekker, busker, eller andre former for markering av grense legges i utgangspunktet relevante lovbestemmelser til grunn.

Det kan raskt oppstå rotteproblemer i området dersom man mater fugler og mat faller på bakken. Dersom man ønsker å mate fugler må man forsikre seg om at maten kommer de ønskede fuglene til gode og ingen andre.

3. Vask og tørk av tøy

Vaskekjelleren står til disposisjon for alle leilighetene, hver med eget uttak for strøm. Tørketromler uten kondenssystem skal ha slange for utlufting gjennom yttervegg. Vaskemaskin og tørketrommel kan i utgangspunktet benyttes mellom kl 0700 og kl 2100 unntatt søn- og helligdager dersom det ikke foreligger avtale om annet beboerne i mellom.

Tørking av tøy på utendørs tørkestativ eller veranda skal ikke forekomme på søn- og helligdager.

Risting av tepper og lignende fra veranda i 2. etasje skal ikke forekomme av hensyn til beboere i 1. etasje.

4. Fellesplikter, vask av trapper og fellesarealer

Vasking er i tillegg til å være viktig for trivsel også vesentlig vedlikehold. Vask av trapp og fellesarealer skal som utgangspunkt skje én gang hver uke, og det er opp til beboerne hvordan dette organiseres. Ansvaret omfatter også vindfanget og inngangspartiet.

Dersom noen står for en aktivitet som medfører at fellesrom eller inngangsparti blir skittent utover det som kan forventes av normal bruk skal vedkommende gjøre rent etter seg straks aktiviteten avsluttes.

Avfallsbeholderne må rengjøres etter behov. Ansvaret for denne oppgaven skal gå på omgang mellom beboerne og hvordan det organiseres er opp til beboerne.

5. Avfallsbehandling

Alle boligene har brun beholder for mat- og lett hageavfall, grønn beholder for papp- og papiravfall og grå beholder for blandet avfall. Matavfall skal pakkes i nedbrytbare poser som utleveres av Kristiansand kommune. Restavfall pakkes i egnede poser, f.eks bæreposer. Avfallsposene skal knyttes for. Styret oppfordrer til samvittighetsfull sortering av avfall. For de mer entusiastiske blant oss finnes det beholdere for glass- og metallemballasje, plastavfall samt innsamling av brukbare klær ved Coop Ekstra.

Beholderne ved boligene har kapasitet som er tilpasset det daglige behov og beboerne skal ta hensyn til dette om det oppstår ekstraordinære avfallsmengder. Det skal ikke oppstå situasjoner hvor kapasiteten fylles av en enkelt husstand fordi man hadde "ryddedag" eller annet som genererer store avfallsmengder. Dersom det daglige behov overstiger kapasiteten er det mulig å få inntil to grønne og to grå beholdere.

Brun og grå dunk tømmes ukentlig og det er beboernes ansvar å sette de fram mot veikanten der renovasjonsbilen kan nå dem. Pilen på lokket viser hvilken vei de skal stå. I flere av gatene våre er det lite plass, spesielt vinterstid, så beboerne må ved parkering ta hensyn til at renovasjonsbilen må fram.

Den grønne beholderen tømmes én gang pr mnd. Dette skjer i henhold til informasjonsskriv som utgis av Kristiansand kommune mot slutten av året.

Det er opp til beboerne å organisere utsetting av avfallsbeholderne.

Vær oppmerksom på at det raskt oppstår rotte- og fugleproblemer ved dårlig avfallshåndtering.

6. Vaktmester

Borettslaget har ingen fast vaktmesterordning. Det er altså opp til beboerne å sørge for snømåking, strøing, feiing, rengjøring av avfallsbeholdere osv. Dette gjelder også skifte av lyspærer i fellesarealer. Disse holdes imidlertid av borettslaget og fås for tiden hos Ivar Arnesen i Østre Ringvei 57, tlf 95233963

En av våre beboere, Ivar Arnesen, driver et vaktmesterfirma og tar et utvalg av oppdrag fra styret for ivaretakelse av fellesskapets ansvar med hensyn på vedlikehold.

På forespørsel og mot faktura kan Arnesen også ta oppdrag fra beboere.

7. Husmøter, tillitsvalgt, ordensmann, kontaktmann

Det stilles ikke krav fra styret om at det avholdes husmøter eller holdes tillitsvalg. Imidlertid er dette for mange en god ordning for å avvikle hverdagslige gjøremål på en ryddig måte. Det er alltid et gode med samarbeid og dialog mellom naboer.

Styret opplever ikke at det er nødvendig med et definert kontaktpunkt i de enkelte hus, men om dette er ønsket fra beboernes side er det selvfølgelig full adgang til det.

8. Søknadspliktige tiltak

Styret ønsker å legge til rette for muligheter for tilpasning av bolig og tomt til den enkeltes ønske. Imidlertid må dette skje med ivaretakelse av mange hensyn. På den bakgrunn er det nødvendig å søke til styret før tiltak iverksettes. Dette omfatter også renovering av våtrom og endringer som medfører inngrep på bærende deler av bygningen eller noen form for fasadeendring.

Styret vil på forespørsel og i svar på søknad klargjøre betingelser som gjelder for gjennomføring av tiltaket.

Se vedlegg *Ansvarsforhold* for nærmere informasjon eller kontakt styret.

9. Vedlikehold og ansvar

Fellesskapet har ansvar for følgende:

- Vedlikehold av bygningskropp med vindfang, vinduer, gatedør, verandadør og veranda i standard utførelse
- Vedlikehold av fellesarealer
- Elektrisk fellesanlegg og frem til den enkeltes sikringsskap
- Gjerder langs tomtens yttergrense
- Vannrør frem til den enkeltes stoppekran
- Avløpsrør fra toalett og sluk, septiktank, overvannskum, drenering
- Takrenner og avløp fra disse
- Brannslokkere i trapperom

Beboerne har ansvar for følgende:

- Varsle styret om behov for reparasjon eller vedlikehold som faller under fellesskapets ansvar
- Alminnelig innvendig vedlikehold
- Eget sikringsskap og elektrisk anlegg og at dette er i forskriftsmessig stand
- Vannrør fra og med egen stoppekran
- Varmtvannsbereder
- Avløpsrør fra vask på kjøkken og bad med vannlås til kobling på avløpsrør i vegg.
- Sluk på bad og tetning rundt denne
- At badet er tilstrekkelig tett i forhold til måten man bruker det på, f.eks med membran i vegg og gulv dersom det ved dusjing kommer vann direkte på disse flatene.
- Egen leilighetsdør
- Batteriskift og funksjonsprøving av egen brannmelder
- Kontroll og vedlikehold av egen brannslukker, se avsnitt 11 om brannsikring
- Egne tiltak som levegger, plattinger, redskapsboder, egenbygde verandaer og terrasser, gjerder som er oppført etter eget ønske
- Parkeringsplasser som er opparbeidet på egen tomt
- For leiligheter som har ombygget kjeller og loft har beboer ansvar for alle endringer som i den forbindelse gjøres på bærende deler og bygningskropp. Kontakt styret for mer detaljert informasjon.

- Rensing av takrenner og avløp for løv, snø og is fra egen veranda
- Stenging og nedtapping av utvendig vannkran når det er risiko for frysing. Fellesskapet er svært tilbakeholden med reparasjon av skade som følger av frysing i kranen og vil bare i helt spesielle tilfeller bekoste dette.

Både fellesskapets og beboeres ansvar omfatter følgeskader som er konsekvens av skade eller neglisjert vedlikehold.

Beboere har ikke anledning til å rekvirere håndverkertjenester for ivaretakelse av fellesskapets vedlikeholdsansvar uten at styrets godkjenning er innhentet på forhånd.

10. Framleie

Lov om borettslag gir adgang til framleie av leilighet i inntil tre år under spesielle vilkår. Før det inngås avtale om framleie skal det likevel søkes til styret. Ved framleie vil utleier/medlem ha det samme ansvaret som om vedkommende bebor leiligheten selv, men det vil normalt være leier som ivaretar ansvar, plikter og oppgaver på vegne av utleier/medlem.

Det er god skikk ved framleie at utleier presenterer leietaker for de øvrige beboere i huset slik at det ikke kan oppstå tvil om hvem som har legitim adgang til bygningen.

11. Brannsikring

Fellesskapet har som eier av bygningene ansvar for anskaffelse av brannmeldere og slukkemateriell. Ansvaret er ivaretatt ved at det er utplassert pulverslukkere i trapperom og at alle leiligheter er utstyrt med seriekoblede brannmeldere og pulverapparat. Det er viktig å være klar over at beboerne har ansvar for kontroll og vedlikehold av utstyret.

Dette innebærer følgende:

- Kontrollere at pulverapparatets trykkmåler står i grønt felt. Apparatet bør vendes opp ned noen ganger to ganger pr år for å motvirke at pulveret klumper seg. Pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person/instans hvert femte år og gis service hvert tiende år. Borettslaget benytter T.O. Slettebøe til dette.
- Funksjonsprøve brannmelderen og skifte batterier. Melderen er to-delt med en varslerdel med et 9-volts batteri og en del som kommuniserer med de øvrige brannmelderne i huset. Denne delen drives av fire AA-batterier. Funksjonstesten må omfatte både varsling og kommunikasjon med de øvrige melderne.

12. Dyrehold

Før husdyr som hund eller katt anskaffes skal det søkes til styret om dette. Søknaden skal inneholde påtegning fra øvrige beboere i huset om at disse ikke har innvendinger mot anskaffelsen. Gyldige innvendinger er allergi eller redsel for hund/katt. Godkjent søknad om dyrehold stiller krav til den som har dyret om å ivareta dette på en måte som ikke medfører ulempe for fellesskapet eller medboere.

Mangelfull overholdelse av betingelser for dyrehold kan medføre at dyret må fjernes.

Dyr som er anskaffet uten godkjent søknad vil kunne forlanges fjernet.

13. Parkering og garasjer

13.1 Parkering

Borettslaget disponerer en tomt ved Idunveien og Østre Ringvei med plass til parkering. Utover dette er beboerne i hovedsak henvist til å parkere langs gaten. Der det ligger til rette kan det etter søknad til styret være mulig å etablere parkeringsplass på egen tomt. Etablering av slik parkeringsplass er et forhold hvor også Kristiansand kommune vil ha synspunkter, så det er naturlig å utrede muligheten med kommunen før det søkes til styret.

Parkering ved bygning hvor det er fare for takras skjer på egen risiko. Fellesskapets forsikring vil ikke kunne benyttes til å erstatte skader på bil som følge av takras.

Parkering skal skje på en måte som gjør det mulig for renovasjonsbil og utrykningskjøretøyer å komme fram. Dette er selvfølgelig spesielt aktuelt vinterstid da det også er viktig å gjøre det mulig for brøytemaskiner å komme fram.

Fellesskapet har ved flere vurderinger ikke funnet det hensiktsmessig å inngå brøyteavtale for våre arealer og gater.

Det er ikke anledning til å kreve hevd på en parkeringsplass som man har skuffet dersom denne er i offentlig gate eller på borettslagets felles parkeringsplass.

Beboerne bes om å ta ansvar for at deres besøkende parkerer på en måte som ikke medfører gnisninger i forhold til våre beboere.

13.2 Garasjer

Borettslaget har et garasjeanlegg med 13 garasjer til bruk for beboerne. Garasjer tildeles etter søknad når det er ledig i henhold til ansiennitet. For å være søknadsberettiget til garasje og for å opprettholde leieforholdet skal det være registrert bil i husstanden.

Også andre betingelser gjelder. Disse opplyses når leieforhold inngås.

14. Kontaktinformasjon

Styret i borettslaget kan alltid kontaktes på e-post **kongsgardsletta-brl@hotmail.com** eller ved henvendelse til de til enhver tid sittende styremedlemmer.

Vedtekter

For Kongsgårdsletta borettslag org nr. 953 017 806

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 17.04.1986, sist endret den 28.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30døgn i løpet av året.

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

(5) Det er ikke tillatt å innrede egen separat boenhet for utleie.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) All bruksendring skal godkjennes hos Plan- og bygningsmyndighetene i Kristiansand kommune. Tiltak må utføres ihht. Plan- og bygningsloven. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter alle bygningsmessige endringer innad i boligen og er selv ansvarlig for skader som kan føres tilbake til de bruksendringer som er utført.

(9) Utvendig vedlikehold: omfatter alt som er ettermontert / ombygd / bygget ut / satt opp etter at boligen ble bygget. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, veranda, balkong, trapp, terrasse, levegg, markise, gjerde, redskapsbod, lekehytte, drivhus og liknende.
Der hvor bebyggelse er til hinder for vedlikehold av vann- og avløpsledninger og septiktank, er beboer ansvarlig for alle kostnader i forbindelse med fjerning og eventuell tilbakeføring.
Utvendig vedlikehold omfatter også beplantning. Beplantning kan ikke være til sjenanse eller ulempe for andre beboere eller føre til skade på bebyggelse/fasade. Lov- og retningslinjer ang. siktlinjer i kryss, høyde/bredde på hekker/trær i tomtegrense o.l. må etterkommes.

Hekk kan ikke være høyere enn 2 mtr og må følgelig også trimmes i bredde. Den kan heller ikke være til hinder for god sikt dersom den munner ut i kryssende vei. I så tilfelle er det 0,5 mtrs høyde for hekk som gjelder.

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

Til beboere i Kongsgårdsletta borettslag

Kristiansand 10.04.2026

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING
PÅ SPISERIET I MARVIKA KL 1800, 21. APRIL 2026

På vegne av styret innkalles det med dette til generalforsamling i Kongsgårdsletta borettslag til ovennevnte tid og sted. Spiseriet har adresse Marviksveien 130. Vi viser til forhåndsvarsel om generalforsamlingen som ble sendt 19. februar. Vi minner om at hver husstand har en stemme på møtet, de som ikke har anledning til å møte kan gi en annen beboer fullmakt ved å fylle ut vedlagte fullmakts skjema.

SAKSLISTE:

Sak.1. Konstituering
- **1.1. Godkjenning av fullmakter (antall beboere med stemmerett og antall fullmakter)**
- **1.2. Godkjenning av innkalling og saksliste**
- **1.3. Valg av møteleder**
- **1.4. Valg av referenter**
- **1.5. Valg av 2 til å underskrive protokollen**

Sak.2. Informasjon om styrets arbeid i 2025
Sak.3. Regnskap for 2025 med revisjonsberetning
Sak.4. Innkomne forslag
Sak.5, Honorar til styret
Sak.6. Budsjett 2026
Sak.7. Valg

For styret
Stian Hegnum Johannessen

Styreleder Stian H. Johennessen
Idunveien 10
Tlf mobil: 475 55466

Nestleder Tine R. Haugsgjerd
Agder Alle 32
Tlf mobil: 979 73408

Sekretær Knut Mydland
Idunveien 6
Tlf mobil: 481 93067

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

Internal

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

STYRETS INNSTILLINGER

Sak.2. Informasjon om styrets arbeid for 2025

Styrets innstilling: Informasjonen tas til orientering

Sak.3. Regnskap for 2025 med revisjonsberetning

Styrets innstilling: regnskap og revisjonsberetning godkjennes.

Sak.4. Innkomne forslag

1. Maling av bygninger

Bakgrunn:

Bygningene i borettslaget har behov for utvendig maling grunnet slitasje og avskalling enkelte steder. For å bevare bygningenes tilstand og forebygge videre forfall, foreslår styret å gjennomføre maling av byggene.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen godkjenner at bygningene males som beskrevet.
2. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, velge leverandør og gjennomføre arbeidet. En kostnadsramme er vanskelig å gi per nå, men styret vil komme tilbake til dette. Må dekkes gjennom låneopptak.

2. Bytte av takvinduer på felles loft

Bakgrunn:

Takvinduene på felles loft viser tegn til slitasje og har behov for utskifting. For å sikre tilfredsstillende lysforhold, tetthet og funksjon, foreslår styret å bytte eksisterende takvinduer.

Kostnader:

Anslått kostnad for tiltaket er ca. kr 400.000 – 500.000. Kostnaden foreslås dekket gjennom oppsparte midler?

På bakgrunn av at vi betalte 26 000 for forrige vindu. Samme enhetspris x 19 vinduer tilsvarer 494 000. Antar vi får noe avslag på totalsummen når vi innhenter tilbud. Dere som er litt bedre kjent med årlige kostnader og når disse treffer er bedre rustet til å vurdere om vi har nok oppsparte midler til dette.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen godkjenner utskifting av takvinduer på felles loft som beskrevet.
2. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, velge leverandør og gjennomføre arbeidet innenfor en kostnadsramme som er beskrevet ovenfor.

Styreleder Stian H. Johennessen
Idunveien 10
Tlf mobil: 475 55466

Nestleder Tine R. Haugsgjerd
Agder Alle 32
Tlf mobil: 979 73408

Sekretær Knut Mydland
Idunveien 6
Tlf mobil: 481 93067

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

Internal

3. Opprettelse av utestue på eiendom

Bakgrunn:

Styret har tidligere godkjent oppføring av redskapsboder på eiendommene, i tråd med retningsgivende løsning etablert i Østre Ringvei 55.
Det er nå mottatt søknad om å oppføre utestue i stedet for redskapsbod. Siden det tidligere ikke er fattet vedtak som åpner for utestue, finner styret det riktig å legge saken frem for generalforsamlingen for behandling og vedtak.

Tiltaket som er søkt om gjelder for AA27 a. Vedlagt følger tegning som viser søkt løsning.

Styrets vurdering:
Styret vurderer at tiltaket bør kunne godkjennes. Samtidig presiseres det at eventuelt vedtak i denne saken ikke skal anses som presedens for fremtidige søknader, som alltid må vurderes individuelt og på bakgrunn av egen dokumentasjon.

Styret ber generalforsamlingen ta stilling til om tiltaket, slik det er beskrevet og dokumentert, kan tillates.

Styrets innstilling er at forslagene godkjennes.

Sak.5. Honorar til styret

Styrets innstilling:
Styrehonoraret for 2025 indeksreguleres og betales ut som vanlig.

Sak.6. Budsjett

Styrets innstilling: Det fremlagte budsjett godkjennes som retningsgivende for styrets arbeid i 2026. Styret vil følge vedtektenes § 3 punkt 2.6 og innkalle til ekstraordinær generalforsamling om det skulle være behov for det.

Sak 7. Valg

Styreleder Stian H. Johennessen
Idunveien 10
Tlf mobil: 475 55466

Nestleder Tine R. Haugsgjerd
Agder Alle 32
Tlf mobil: 979 73408

Sekretær Knut Mydland
Idunveien 6
Tlf mobil: 481 93067

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

Internal

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

Informasjon til generalforsamlingen 21. April 2026 om styrets arbeid i perioden

Organisasjon
Etter generalforsamlingen 28. April 2025 besto styret av:
*Stian Hegnum Johannessen – Leder (fra 13.05.2025)
Tine Rosander Haugsgjerd - Nestleder
Karianne Heggem-Hansen - Styremedlem
Knut Mydland - Styremedlem / Sekretær
Cecilie Milde - Styremedlem
Gunn Wedå - Vara
Alf Ola Hægeland – Vara / Garasjeansvarlig

Trude Kristensen gikk av som styreleder etter generalforsamling. Det var ingen kandidater til vervet når generalforsamlingen ble holdt.
*Stian Hegnum Johannessen ble valgt som ny styreleder på ekstraordinær generalforsamling avholdt 13. Mai 2025.

Møtevirksomhet
Den ordinære generalforsamlingen ble avholdt på Spiseriet i Marvika 28. April 2025. Det var 22 stemmeberettige og 1 fullmakt tilstede.
Vi har hatt 9 styremøter i perioden, i tillegg har styret behandlet saker på mail, i portalen, pr telefon og ansikt til ansikt.
Det ble også avholdt ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med valg av ny styreleder den 13. Mai 2025 og valg av nytt selskap til å utføre revisjon den 05. November 2025.

Økonomi
Borettslaget hadde et godt resultat i 2025 og disponible midler på i overkant av kr 700' ved årsskiftet. Inntekter og kostnader er relativt stabile, og den økonomiske situasjonen vurderes som god og bærekraftig.
Det forventes fortsatt en del kostnader ifbm kortslutning av septiktanker / separering av rør, som ennå ikke er helt ferdigstilt.

Nye beboere
Agder Allé 34, Emma Ilebekk og Phillip Skarpeid Overtakelse 17.01.2025

Idunveien 8, Henning Hjort Overtakelse 09.04.2025

Johan Øydegards Vei 52, Lise Egeland Strædet Overtakelse 10.04.2025

Agder Allé 27, Gerd Elisabeth Kristensen Overtakelse 11.04.2025

Agder Allé 27 A, Lise Grønn Bardoff Overtakelse 25.04.2025

Idunveien 6, Vibeke Gjerde og Noah Abdula Gabrielsen, Overtakelse 29.05.2025

Agder Allé 31, Samuel Steinberg, Overtakelse 16.06.2025

Johan Øydegards Vei 48 A, Silje Margrethe Pedersen, Overtakelse 08.08.2025

Agder Allé 27, Kaisa Jakobsen, Overtakelse 01.10.2025

Styreleder Stian H. Johennessen
Idunveien 10
Tlf mobil: 475 55466

Nestleder Tine R. Haugsgjerd
Agder Alle 32
Tlf mobil: 979 73408

Sekretær Knut Mydland
Idunveien 6
Tlf mobil: 481 93067

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

Internal

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

Johan Øydegards Vei 48, Cathrine Nor Michelsen og Thomas Andersen, Overtakelse 08.12.2025

SAKER STYRET HAR ARBEIDET MED:

Gravearbeid
Gravearbeidet fortsatte også gjennom fjoråret. Resterende arbeid skal i utgangspunktet kun utføres inni septiktanker, slik at det ikke skal være behov for mer graving. Arbeid forventes utført og fullført ganske snart.

Pelias
Pelias er jevnlig på kontroll. De melder at det vises tegn til rotter men mindre enn rapportene viste forrige år.

Løpende vedlikehold /Megling/Søknadsbehandlinger
Det har blitt fulgt opp vannlekkasjer, justering av vinduer og balkongdører, tv-dekodere som ikke har fungert, vond kloakklukt, megling i nabokrangler, purring på mangel av malte gjerder, forespørsler om lyspærer, maling, lamper, dørskilt, inngangsdører, ringeklokker, dørlukker, garasjeporter/låser, lekkasje fra veranda, lekkasje fra vinduer m.m. – Samt behandling av søknader om gjerder, drivhus, platting, trapper, boder, dyrehold, varmepumpe, parkeringsplass og el-bil ladere. Og helt sikkert mye, mye mer.

Informasjon til beboerne
Det har gått ut noe informasjon på epost og ellers på Facebooksiden.

Ellers..
Den årlige hage rydde aksjonen ble gjennomført i Mai og det ble det satt opp containere for hageavfall. Dessverre ble bestilling av disse gjort litt sent slik at de ikke var tilgjengelige før etter 17. Mai.

Det har vært et nytt arbeidskrevende år for styret og samtlige styremedlemmer har deltatt aktivt i arbeidet.

For styret
Stian Hegnum Johannesen – Leder
Tine Rossander Haugsgjerd - Nestleder
Knut Mydland - Styremedlem / Sekretær
Cecilie Milde - Styremedlem
Karianne Heggem-Hansen - Styremedlem

Styreleder Stian H. Johennessen
Idunveien 10
Tlf mobil: 475 55466

Nestleder Tine R. Haugsgjerd
Agder Alle 32
Tlf mobil: 979 73408

Sekretær Knut Mydland
Idunveien 6
Tlf mobil: 481 93067

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

Internal

Resultatrapport klient 5 Kongsgårdsletta Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 343 636	2 232 108	2 343 600	2 436 000
Inndekning av renter		734 556	749 808	762 000	647 034
Inndekning av ord. avdrag		1 045 101	995 334	1 032 000	1 102 464
Innbetalt kabel TV		470 646	420 948	432 000	485 496
Leieinntekt parkering		66 800	67 200	67 200	67 200
Sum inntekter		**4 660 739**	**4 465 398**	**4 636 800**	**4 738 194**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	14 875	14 125	14 400	11 900
Styrehonorar	2	121 030	122 197	130 000	130 000
Forretningsførerhonorar		122 197	116 707	120 000	126 000
Kontingent boligbyggelag		20 500	20 500	20 500	24 600
Lønn	3	5 444	0	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	17 065	17 230	18 500	18 330
Vedlikehold/serviceavtaler	4	603 896	542 663	390 000	486 600
Kabel-tv		475 596	420 948	432 000	485 496
Forsikring		550 066	500 058	540 000	604 000
Kommunale avgifter		1 095 913	1 067 766	1 104 000	1 062 000
Strøm		68 642	60 573	75 600	59 400
Andre leiekostnader		5 200	4 800	4 800	4 800
Verktøy, driftsmatriell, inventar		971	0	0	1 000
Andre driftsutgifter	5	10 848	13 492	16 200	14 376
Sum driftskostnader		**3 112 244**	**2 901 059**	**2 866 000**	**3 028 502**
Driftsresultat		**1 548 495**	**1 564 339**	**1 770 800**	**1 709 692**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		40 582	33 772	15 000	30 000
Annnen finansinntekt		10 911	8 603	8 200	9 806
Rentekostnad		730 881	772 209	762 000	647 034
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-679 387**	**-729 834**	**-738 800**	**-607 228**
Årsresultat	**6, 7**	**869 108**	**834 505**	**1 032 000**	**1 102 464**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-869 108	-834 505	1 032 000	1 102 464
Sum disponering av resultat		**-869 108**	**-834 505**	**1 032 000**	**1 102 464**

Balanserapport klient 5 Kongsgårdsletta Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	3 418 737	3 418 737
Bygninger	8, 9	1 923 400	1 923 400
Garasjer	8, 9	57 000	57 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	157 845	103 207
Sum anleggsmidler		**5 556 982**	**5 502 344**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 793	11 252
Andre fordringer		336 105	260 484
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 029 129	875 114
Sum omløpsmidler	**6**	**1 377 027**	**1 146 850**
SUM EIENDELER		**6 934 009**	**6 649 194**

Balanserapport klient 5 Kongsgårdsletta Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		6 600	6 600
Annen egenkapital		-9 214 544	-9 214 544
Årets resultat		869 108	0
Sum egenkapital	**7**	**-8 338 836**	**-9 207 944**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9, 11	10 640 706	11 569 056
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 11	3 800 661	3 917 798
Borettsinnskudd	9, 11	180 800	180 800
Sum langsiktig gjeld		**14 622 167**	**15 667 654**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		46 432	17 236
Leverandørgjeld		586 542	154 078
Påløpne renter		3 703	4 170
Annen kortsiktig gjeld		14 000	14 000
Sum kortsiktig gjeld	**6**	**650 678**	**189 484**
Sum gjeld		**15 272 845**	**15 857 138**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 934 009**	**6 649 194**

Kongsgårdsletta Borettslag

27.02.2026

(Signert elektronisk)

Stian Hegnum Johannessen
Styreleder

Cecilie Milde
Styremedlem

Tine Charlotte Rosander Haugsgjerd
Styremedlem

Knut Bjørge Mydland
Styremedlem

Karianne Heggem-Hansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

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

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	14 875	14 125
Sum	**14 875**	**14 125**

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

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	121 030	122 197
Sum	**121 030**	**122 197**

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5010 Lønn styrehonorar u aga dødsbo	5 444	0
5400 Arbeidsgiveravgift	17 065	17 230
Sum	**22 509**	**17 230**

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

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	110 898	43 779
6601 Garasje Vedlikehold	198	5 125
6603 Vedlikehold vvs	17 202	16 054
6605 Vedlikehold utv. anlegg	1 016	500
6614 Egenandel skader	10 000	0
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	2 914	2 719
6626 Skadedyrkontroll	37 044	25 111
6643 Per vedlikehold VVS	424 625	449 375
Sum	**603 896**	**542 663**

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	0	1 103
7440 Kontingent NBBL	4 356	4 356
7710 Kostnader vedr.styret	0	742
7720 Årsmøte	1 830	1 500
7770 Bankomkostninger	2 253	2 236
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	534	1 680
Sum	**10 848**	**13 492**

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**957 366**	**-168 567**
Årets resultat	869 108	834 505
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 045 487	339 464
Endringer i andre langsiktige poster	-54 637	-48 036
B. Årets endringer i disponible midler	**-231 017**	**1 125 933**
C. Disponible midler UB	**726 349**	**957 366**
Omløpsmidler	1 377 027	1 146 850
- Kortsiktig gjeld	650 678	189 484
Disponible midler 31.12	**726 349**	**957 366**

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	6 600	6 600
Annen egenkapital 01.01	-9 214 544	-10 049 049
Årets resultat	869 108	834 505
Sum egenkapital 31.12	**-8 338 836**	**-9 207 944**

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

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Garasjetomt	Garasjeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 923 400	3 340 319	78 418	57 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 923 400	3 340 319	78 418	57 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 923 400	3 340 319	78 418	57 000
Anskaffelsesår :	1950	2006	2008	1955
Antatt levetid i år :				

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

Note 9 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	14 622 167	15 667 654
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	5 399 137	5 399 137

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til garasjekostnader.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sparebanken Norge**	**Husbanken**	**Husbanken**
Formål:		Rehabilitering	
Lånenummer:	**30007587275**	**114430234-1**	**114430234**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2012	2003
Rentesats:	5.25 %	4.354 %	4.354 %
Betingelser:	Flytende Rente nominell 5,20 %	Flytende nominell rente 4,304 %	Flytende nominell rente 4,304 %
Beregnet innfridd:	25.03.2044	30.06.2037	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	8 595 000	12 382 000
Lånesaldo 01.01:	3 917 798	5 776 679	5 792 377
Avdrag i perioden:	117 137	354 125	574 225
Lånesaldo 31.12:	**3 800 661**	**5 422 554**	**5 218 152**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114430234	3	83 036	249 108
	3	81 885	245 655
	36	81 271	2 925 756
	24	74 901	1 797 624
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114430234-1	3	86 289	258 867
	3	85 093	255 279
	36	84 455	3 040 380
	24	77 835	1 868 040
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007587275	3	60 480	181 440
	3	59 641	178 923
	36	59 194	2 130 984
	24	54 555	1 309 320

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

GARASJE REGNSKAP FOR KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

	År	Antall	Pris pr mnd	Antall Mnd	Totale leieinntekter
INNTEKTER	2025	**14**	400,00	12	67 200,00
RENTEINNTEKTER					2 837,29
SUM INNTEKTER					**70 037,29**
UTGIFTER	2025			Akto.Strøm -25	3 100,00
				Forsikring	8 900,00
				Kommunale avgifter	1 650,00
				Forvaltningshonorar	1 550,00
				Vedlikehold	200,00
SUM UTGIFTER					**15 400,00**
				Overskudd	**54 637,29**
Bank konto nummer	3000.07.44472		Saldo	31.12.2024	103 207,21
			Overskudd		54 637,29
			Saldo	31.12.2025	157 844,50

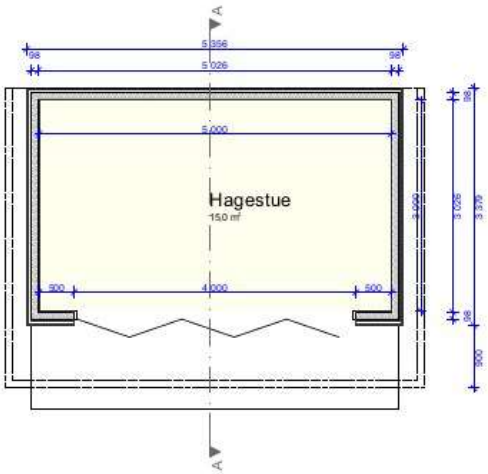
KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

VALG	STYRET 2025	PÅ VALG	IKKE PÅ VALG	FORSLAG 2026
STYRET (velges for to år)				
LEDER	Stian Hegnum Johannessen		x	
STYREMEDLEM	Karianne Heggem Hansen		x	
STYREMEDLEM	Cecilie Milde (JØ48)	x		Cecilie Milde (JØ48)
STYREMEDLEM / SEKRETÆR	Knut Mydland (I6)	x		Knut Mydland (I6) (Stepper gjerne ned)
STYREMEDLEM	Tine Rosander Haugsgjerd (AA32)	x		Tine Rosander Haugsgjerd (AA32)
VARA (velges for 1 år)				
	Gunn Wedå (AA29)	x		Gunn Wedå (AA29)
	Alf Ola Hægeland (AA31a)	x		Alf Ola Hægeland (AA31a)
VALGKOMITÉ (velges for to år)				
	Magne Pedersen (AA34)		x	
	?			
KONTAKTPERSON GARASJENE	Ikke besatt			* ikke fått interesserte
(går på omgang hvert år)				

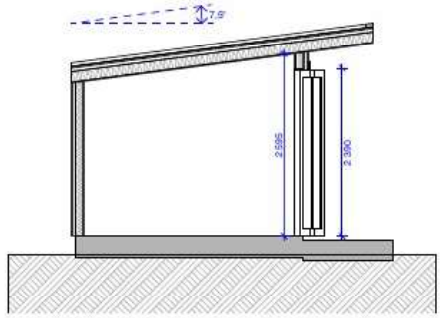
Alf Ola Hægeland har tatt ansvar for vedlikehold av garasjer inneværende år.

Valgkomiteen pr 10.03.2026
https://w2.brreg.no/enhet/sok/detalj.jsp?orgnr=953017806

. Internal



Plan 1:50



Snitt A 1:50

Illustrasjon 1

Illustrasjon 2

73B
73A
27
526/*/4
526/*/2
27A
29A
152/28
152/25
152/1582
152/1582/*/2
35A
31A
33A
152/1579
152/1582/*/1
VL
SPL

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kongsgårdsletta Borettslag tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Spiseriet Marvika.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Arne M. Kristiansen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Knut Mydland

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Knut Mydland og Trude Kristensen

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 19

Antall fullmakter: 1

Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

SAK 1

Maling av bygninger Bakgrunn: Bygningene i borettslaget har behov for utvendig maling grunnet slitasje og avskalling enkelte steder. For å bevare bygningenes tilstand og forebygge videre forfall, foreslår styret å gjennomføre maling av byggene.

Forslag til vedtak: 1. Generalforsamlingen godkjenner at bygningene males som beskrevet. 2. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, velge leverandør og gjennomføre arbeidet. En kostnadsramme er vanskelig å gi per nå, men styret vil komme tilbake til dette. Må dekkes gjennom låneopptak.

SAK 2

Bakgrunn: Takvinduene på felles loft viser tegn til slitasje og har behov for utskifting. For å sikre tilfredsstillende lysforhold, tetthet og funksjon, foreslår styret å bytte eksisterende takvinduer. Kostnader: Anslått kostnad for tiltaket er ca. kr 400.000 – 500.000. Kostnaden foreslås dekket gjennom oppsparte midler? På bakgrunn av at vi betalte 26 000 for forrige vindu. Samme enhetspris x 19 vinduer tilsvarer 494 000. Antar vi får noe avslag på totalsummen når vi innhenter tilbud.

Forslag til vedtak: 1. Generalforsamlingen godkjenner utskifting av takvinduer på felles loft som beskrevet. 2. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, velge leverandør og gjennomføre arbeidet innenfor en kostnadsramme som er beskrevet ovenfor.

SAK 3

Bakgrunn: Styret har tidligere godkjent oppføring av redskapsboder på eiendommene, i tråd med retningsgivende løsning etablert i Østre Ringvei 55.
Det er nå mottatt søknad om å oppføre utestue i stedet for redskapsbod. Siden det tidligere ikke er fattet vedtak som åpner for utestue, finner styret det riktig å legge saken frem for generalforsamlingen for behandling og vedtak.
Tiltaket som er søkt om gjelder for AA27 a. Vedlagt følger tegning som viser søkt løsning.

Styrets vurdering:
Styret vurderer at tiltaket bør kunne godkjennes. Samtidig presiseres det at eventuelt vedtak i denne saken ikke skal anses som presedens for fremtidige søknader, som alltid må vurderes individuelt og på bakgrunn av egen dokumentasjon.

Vedtak:
SAK 1

Generalforsamlingen vedtar å gi styret fullmakt til å innhente tilbud. Det tas sikte på oppstart av arbeidet våren 2027.

SAK 2

Forslaget ble nedstemt. Generalforsamlingen sluttet seg til et motforslag om å gjennomføre en uavhengig undersøkelse (eksklusive BM Tønnes, som kom med anbefalingen ovenfor). Leif Puntervold og Ivar Arnesen gjennomfører inspeksjon sammen med representant fra styret.

SAK3

Generalforsamlingen ga sin innstilling om at utestuen bør godkjennes, under forutsetning av at kledning, tak og helling tilpasses eksisterende bebyggelse i borettslaget. Det ble forutsatt at nabo er orientert og samtykker til tiltaket.

5. Saker fra eierne

Vedtak:

Det var ingen innmeldte saker fra eierne.

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. 131.000,-

Det var 126.474,- (Styrehonorar 122.197 - + Honoraret til Gro sitt BO kr 5.444,- som ble ført som lønn 2025)
Justert opp med 3,6 % vil det bli 131.000,- (KPI siste 12 måneder)

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Stian Hegnum Johannessen ikke på gjenvalg

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år - Stian Hegnum Johannessen har ett år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg: Cecilie Milde, Tine Rosander Haugsjerd og Knut Mydland på gjenvalg.

Ingen nye kandidater.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Cecilie Milde, Tine Rosander Haugsjerd og Knut Mydland gjenvalgt for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Alf Olav Hægeland og Gunn Wedå på gjenvalg

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble gjenvalgt for 1 år: Alf Olav Hægeland og Gunn Wedå

Alf Olav Hægeland fortsetter i tillegg som kontaktperson for garasjene.

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt: Magne Pedersen fortsetter og Leif Puntervold sa seg villig til å bidra.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Styret finner en representant

Vedtak:

Styret finner en representant

Protokoll for Kongsgårdsletta Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Mikael Kristiansen (sign.)	23.04.2026
Sekretær	Knut Bjørge Mydland (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Knut Bjørge Mydland (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Trude Kristensen (sign.)	22.04.2026

Kristiansands Bygningsvesen.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Kristiansand Bolig- og Byggelag

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 29

Agder Alle

er lovmedholdig utført.

Kristiansand den 21. april 19 52

Johs. Timmes

bygningschef.

)m Plan av loftsværelser ligger på Agder Alle 27 og 31

Disp. innvilget og ligger på Agder Alle 27

Kristiansand Bolig- og Byggelag,
v/herr disponent M. Skjærseth,
Dronningens gate 41,
H e r.

Matr.nr. 27,29 og 31, Agder Alle - dispensasjonsandragende.
J.nr. 996/50

Deres henstilling, datert 9. oktober 1950 ble behandlet i bygningsrådets möte den 16. oktober 1950, hvor det ble fattet följende vedtak:

" Bygningsrådet anbefaler dispensasjon fra bygningslovens paragraf 114, pkt. 3 for gavlhöyden så denne kan ökes inntil 9.75 m. - Forutsatt departementet innvilger dispensasjon, tillater rådet innredning av fire beboelsesrom på loft - to i hver gavl på följende vilkår:

1. Rommene må tilfredsstille departementets forskrifter for innredning av rom med skråtak (jfr. departementets rundskriv av 1. august 1950). Således må höyden fra ferdig golv til ferdig himling være minst 2.35 m. Videre må bygningslovens krav til beboelsesrom tilfredsstilles (jfr. bygningslovens paragraf 104)

2. Værelsene skal tilhöre leilighetene og tillates ikke utleiet serskilt.

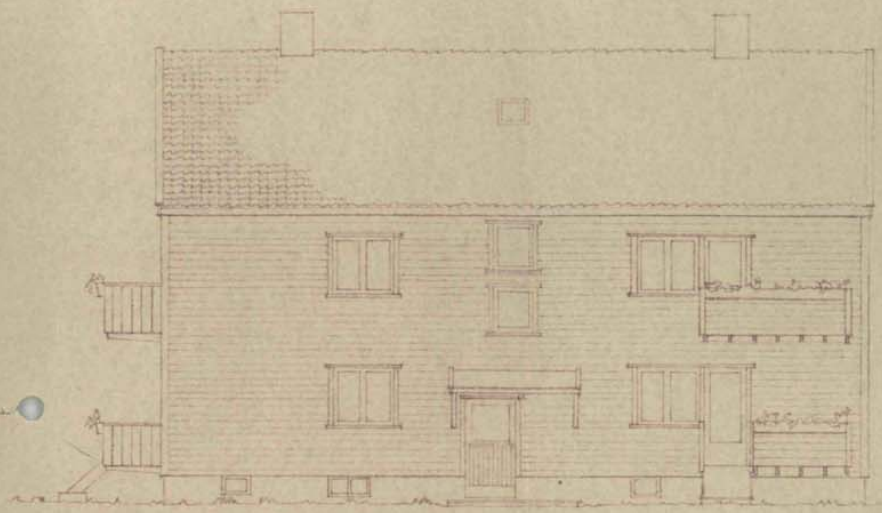
3. Rommene skal oppvarmes elektrisk. Branntau opphenges i vinduets övre karm. - Dispensasjonsandragende med reviderte tegninger, hvorav fremgår at værelsene kan innredes som ovenfor anfört, innsendes til departementet gjennom bygningsrådet i 3 eksemplarer."

Vedtaket ble fattet med 6 mot 4 stemmer.

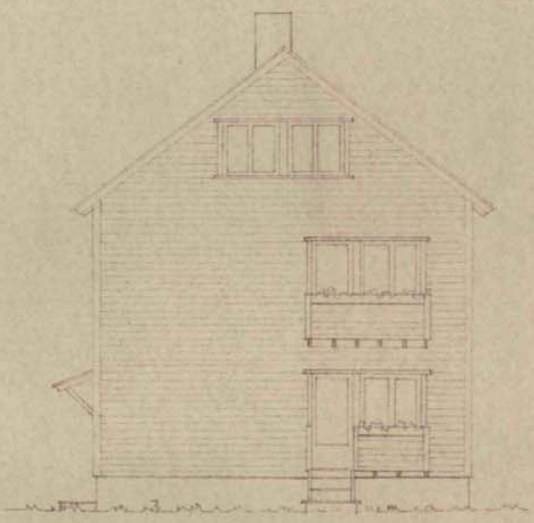
Bygningsrådet i Kristiansand S., den 20. oktober 1950

J. Koren. (s) ./.

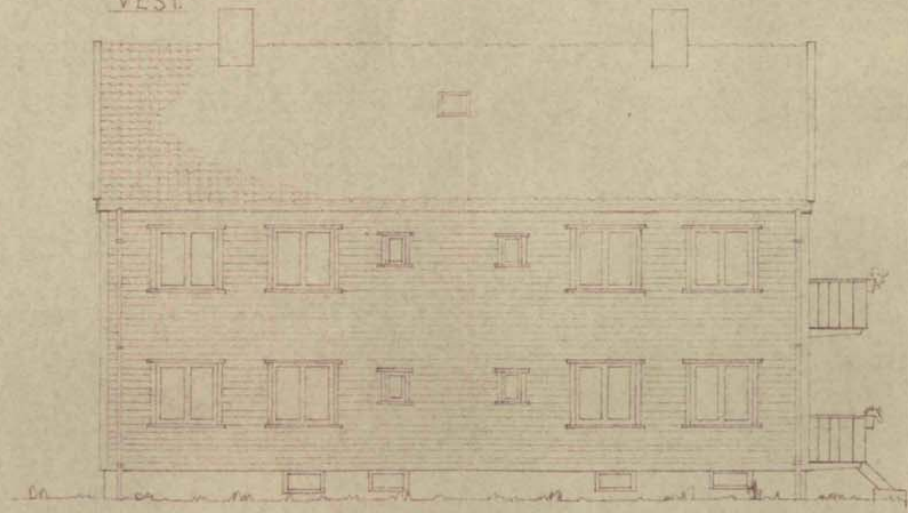
AGDER ALLÈ 29



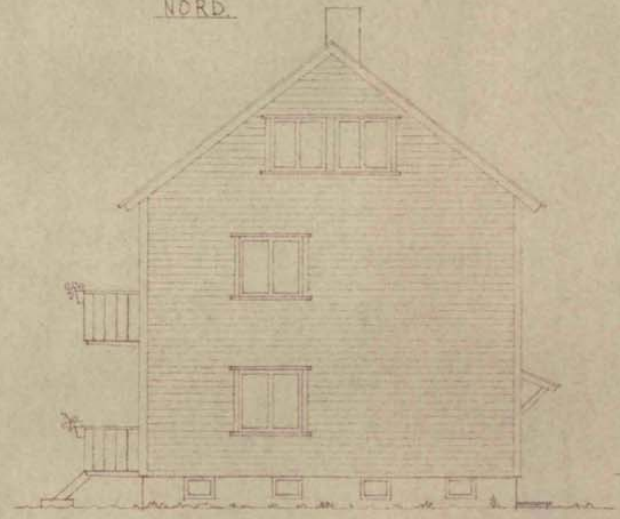
VEST



NORD



ØST



SYD

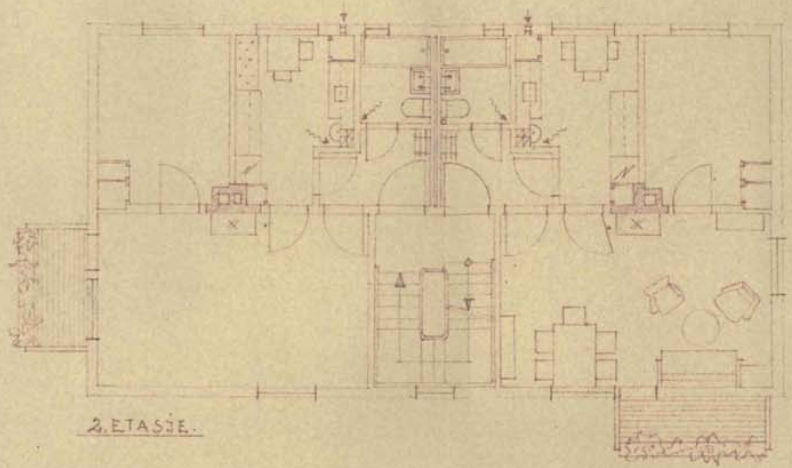
MOTTATT
18 SEP 1950
KRISTIANSAND
BYGGEKONTOR

B. 996-50

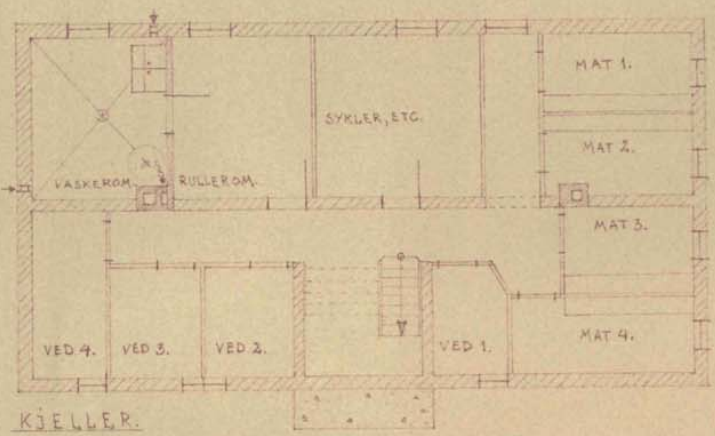
KRISTIANSAND BBL.

4-MANNSBOLIG, 120 m², TYPE 6300B.	BLAD NR: 6302.
FASADER.	DATO: 25-4-50 BJ.G.
A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND.	MÅL: 1:100

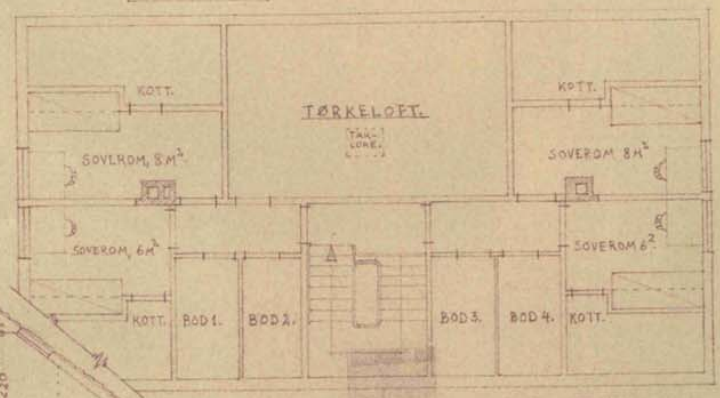
AGDER ALLÈ 29



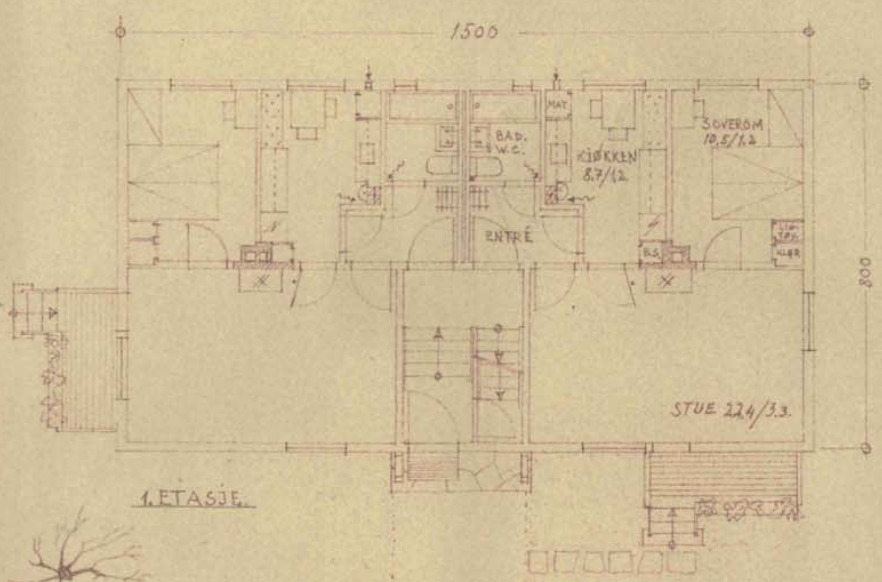
2. ETASJE.



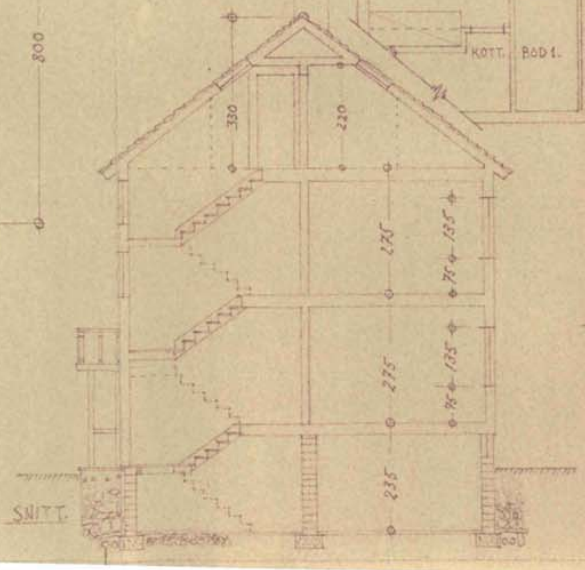
KJELLER.



LOFTPLAN.



1. ETASJE.



SNITT.

MOTTATT
10 NOV 1950
kr.
BYGNINGSDIR.

B. 73/50

KRISTIANSAND BBL.

4-MANNSBOLIG, 120 m². TYPE 6300B	BLAD NR: 6301.
PLANER OG SNITT.	DATO: 24.4.50 Bj.G.
A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND.	MÅL: 1:100.

GJENPART

BYGNINGSKONTROLLEN

xxxx 75530

Byggm. Alf H. Hjelleseth
Auglandslia 32
4621 Kristiansand S.

1394/90 9.jan.1991
DJ/rh

AGDER ALLE 29 - MONTERING AV TAKVINDU/OMINNREDNING

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 19.12.90 og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

Dører på loft til trapperom må være B30S.

Branncellebegrensende vegger på loft mot nabo må være B30.

Alt arbeid må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven og Byggeforskrift 1987.

Bygningskontrollen skal varsles før bygningen tas i bruk.

Gebyr kr. 216.- bes innbetalt på regning nr. 88035

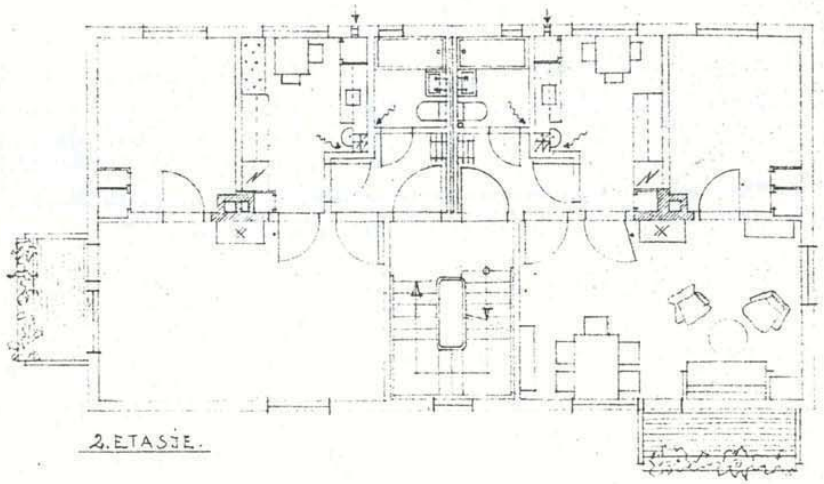
Ett sett av godkjent søknad med tegninger returneres.

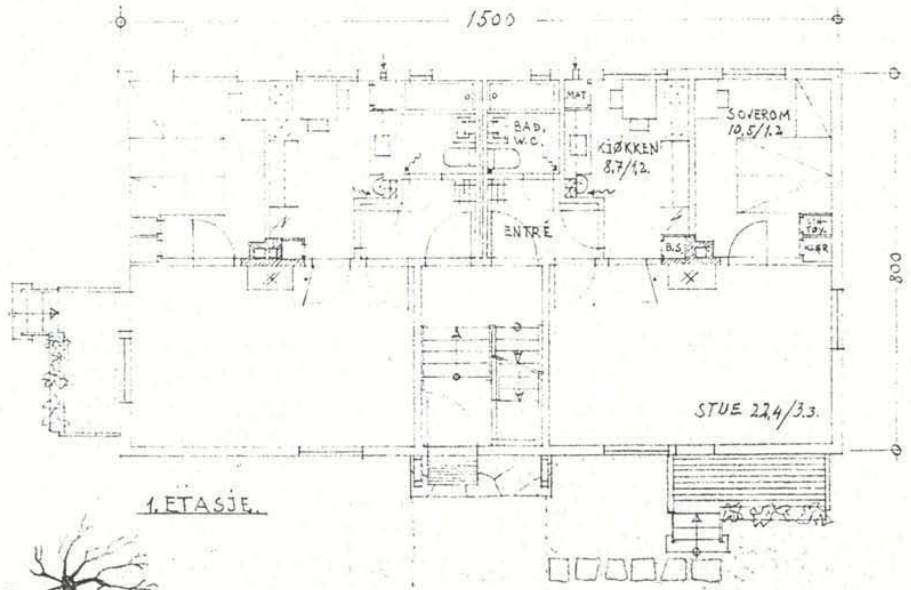
P. Dalen
bygningssjef

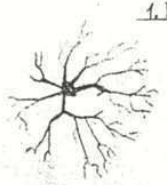
D. Jernes

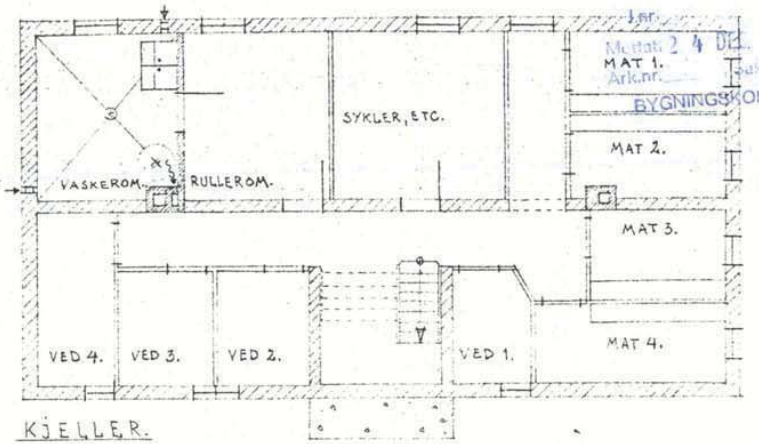
Vedlegg
Gjenpart: Lis Eriksen, Agder Alle 29, m/regning

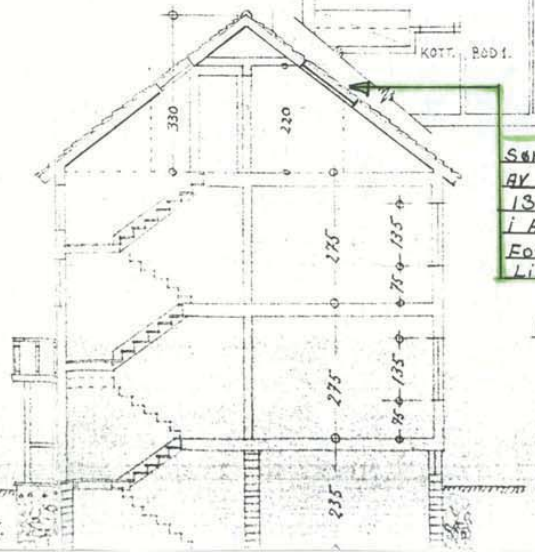
AGDER ALLÈ 29











KRISTIANSAND KOMMUNE
Ier.
Mottatt 24 DES. 1990
MAT 1.
Ark.nr. Saksbeh.
BYGNINGSKONTROLLEN

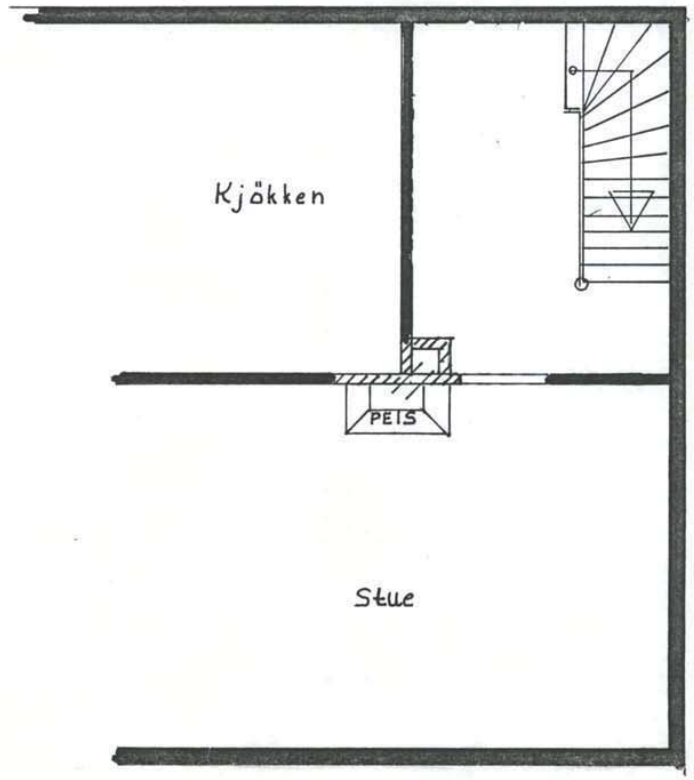
GODKJENT 9/1-91 AV
KRISTIANSAND BYGNINGSKONTROLL
PÅ VISSE VILKÅR

SØKNAD OM MONTERING
AV TAKVINDU
134 x 140
I AGDER ALLE 99
FOR
LIS ERIKSEN 17/2-90

MOTTATT
10 NOV 1950
Kr.
B. 73/50

KRISTIANSAND BBL.

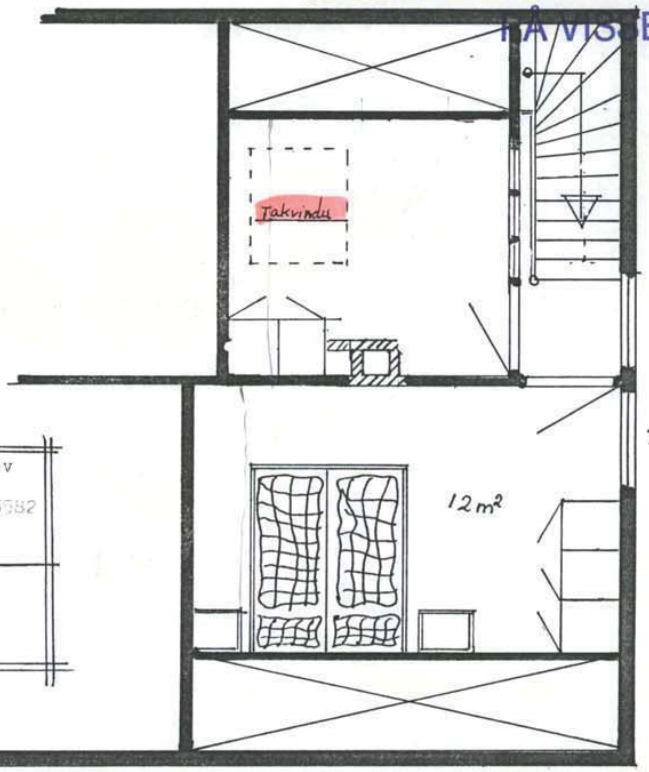
4-MANNSBOLIG, 120 m². TYPE 6300B	BLAD NR: 6301.
PLANER OG SNITT.	DATO: 24.4.50 Bj.G.
A/L NORSK BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND.	MÅL: 1:100.



Forandringer:

Det monteres egen trapp i leiligheten, for direkte adgang til loftetg. Det monteres takvindu.

GODKJENT 9/-91 AV
KRISTIANSAND BYGNINGSKONTROLL
PÅ VISSE VILKÅR



Rømningsvei
fastmontert stige
på vegg

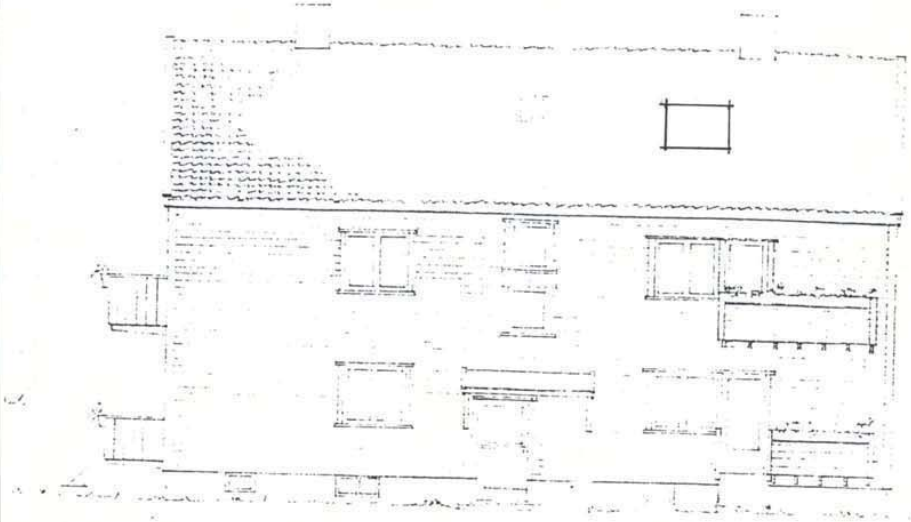
Forslag til utnyttelse av
3. etg. Agder Alle 29
for Lis Eriksen telf. 95682

Målestokk 1:50

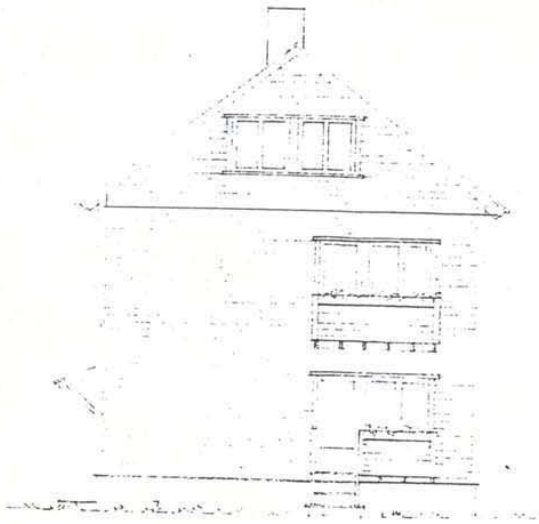
Byggm. ALF H. HJELLESETH
Auglandsla 32
4621 KRISTIANSAND
Tlf.: (042) 14 701, 094-61994

KRISTIANSAND KOMMUNE
Inr
Mottatt 24 DES. 1990
Arkivnr. Saksbeh.
BYGNINGSKONTROLLEN

AGDER ALLÈ 29

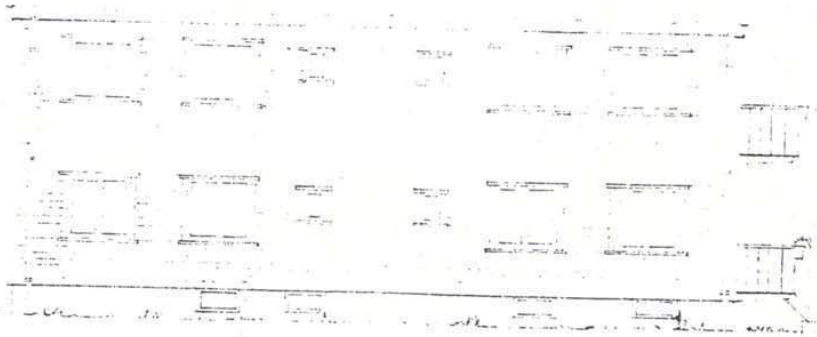


VEST

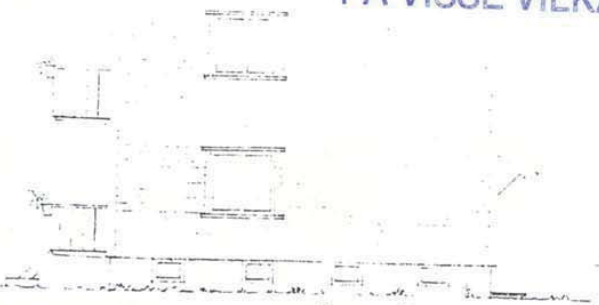


NORD

GODKJENT 9/1-91 AV
KRISTIANSAND BYGNINGSKONTROLL
PÅ VISSE VILKÅR



ØST



SYD

4-MANNSBOLIG, 120 m², TYPE 6300B.	BLAD NR: 6302
FASADER.	DATO: 25.4.50 B.J.G.
A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND.	MÅL: 1:100

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

Birkenes Byggsenter AS
Tollnesveien 27
4760 BIRKELAND

Vår ref.:
201403403-2 /AB
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 01.08.2014

TILLATELSE - AGDER ALLE 29 - 152/24 - BRUKSENDRING

Byggeplass:	Agder allé 27	Eiendom:	152/24
Ansvarlig søker:	Birkenes Byggsenter AS	Adresse:	Tollnesveien 27, 4760 BIRKELAND
Tiltakshaver:	Oddbjørn Kydland	Adresse:	Nyland, Vallesverdveien 62, 4790 LILLESAND
Tiltakstype/	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tiltaksart:	Bruksendring

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.3.2004

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 første ledd bokstav d og g, og § 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger mottatt 6.4.2014 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter bruksendring av to rom på loft fra tilleggsdel til hoveddel. I tillegg sammenføyes de to nevnte rom på loft, via interntrapp, med boenhet i 2. etasje.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har vi fritatt tiltaket for nabovarsling da deres interesser ikke berøres av tiltaket.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

SØKNADEN:

Søknad om bruksendring/sammenføyning er mottatt 6.4.2014. Søknaden gjelder bruksendring av rom på loft iht. tidligere godkjenning som ikke lenger har gyldighet. Bruksareal endres ikke.

SPESIELLE FORHOLD:

Det vises til kommunens vedtak datert 9.1.1991 hvor omsøkte tiltak ble godkjent på vilkår. Denne søknad omfatter retting av manglende oppfyllelse av vilkår i vedtaket fra 1991.

LOKAL GODKJENNING OG BEHANDLINGSGEBYR FOR ANSVARSRETT:

Følgende foretak er gitt lokal godkjenning inkl. ansvarsrett i samsvar med søknad:

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Birkenes Byggsenter AS	Sentral	SØK PRO UTF	1	Søker bygningstiltak Prosjektering bygningstiltak Utførelse tømrerarbeid

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Andre Berntsen
Telefon
+47 38 24 31 95

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

Alle foretak som er gitt lokal godkjenning prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

FERDIGSTILLELSE:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

GEBYR:

Behandlingsgebyr for byggesak kr 10 000,- + behandlingsgebyr for lokal godkjenning inkl. ansvarsrett kr 350,- til sammen *kr 10 350,-* må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

GYLDIGHET:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

KLAGEADGANG:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

André Berntsen
Byggesaksbehandler

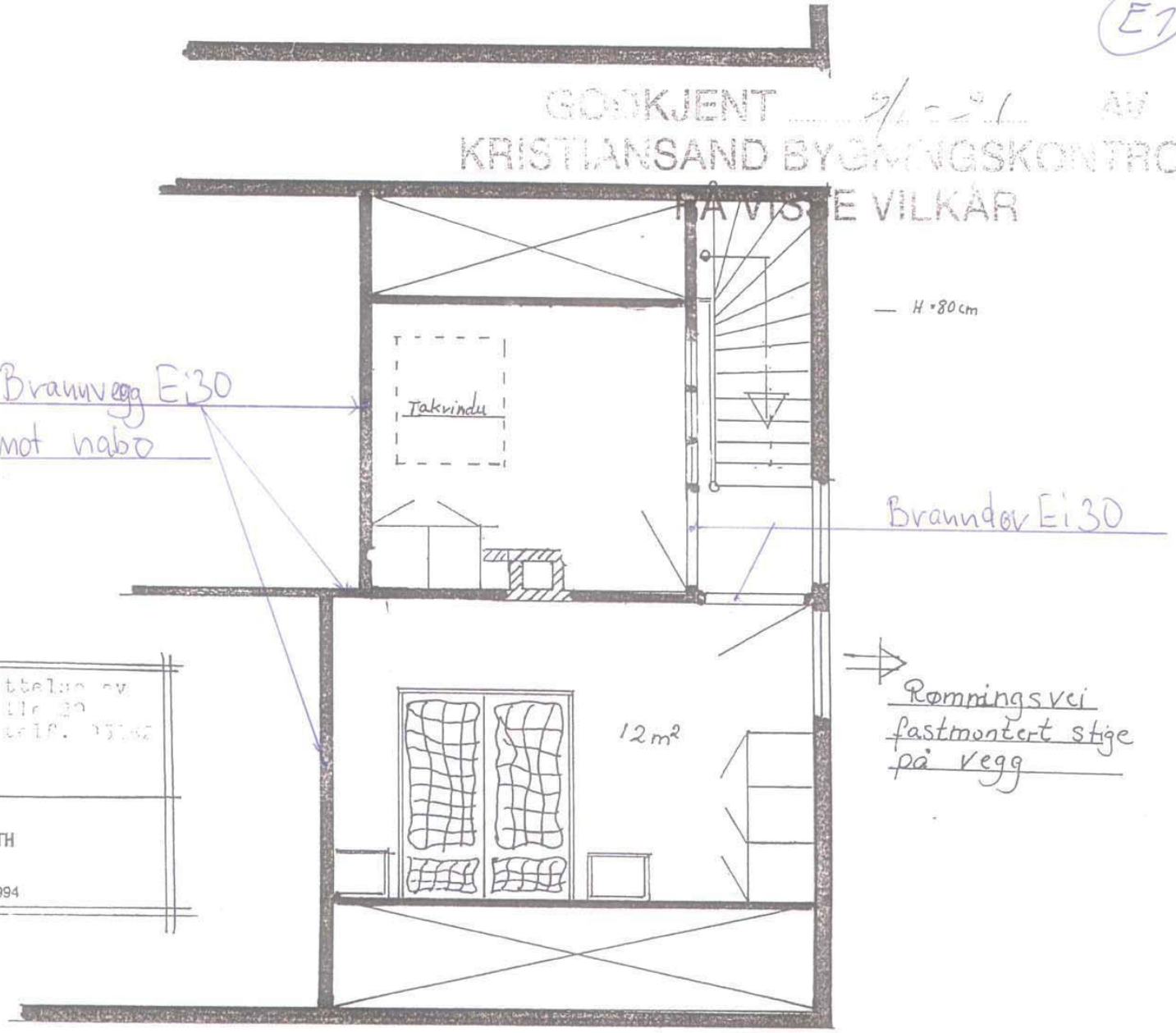
Kopi: Oddbjørn Kydland, Nyland, Vallesverdveien 62, 4790 LILLESAND

Vedlegg:

E1

GODKJENT 9/12-21 AV
KRISTIANSAND BYGNINGSKONTROLL
MED FØLGENDE VILKÅR

BYGGtorget
BIRKENES BYGGSENTER AS
4760 BIRKENES
Tlf 37 27 67 40 - Faks 37 27 69 75
Org.nr. NO 978 669 743 MVA



Forslag til utnyttelse av
[illegible]
for [illegible]

Byggm. ALF H. HJELLESETH
Avglandsvia 32
4621 KRISTIANSAND
Tlf.: (042) 14 701, 094-61994

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Agder alle 29

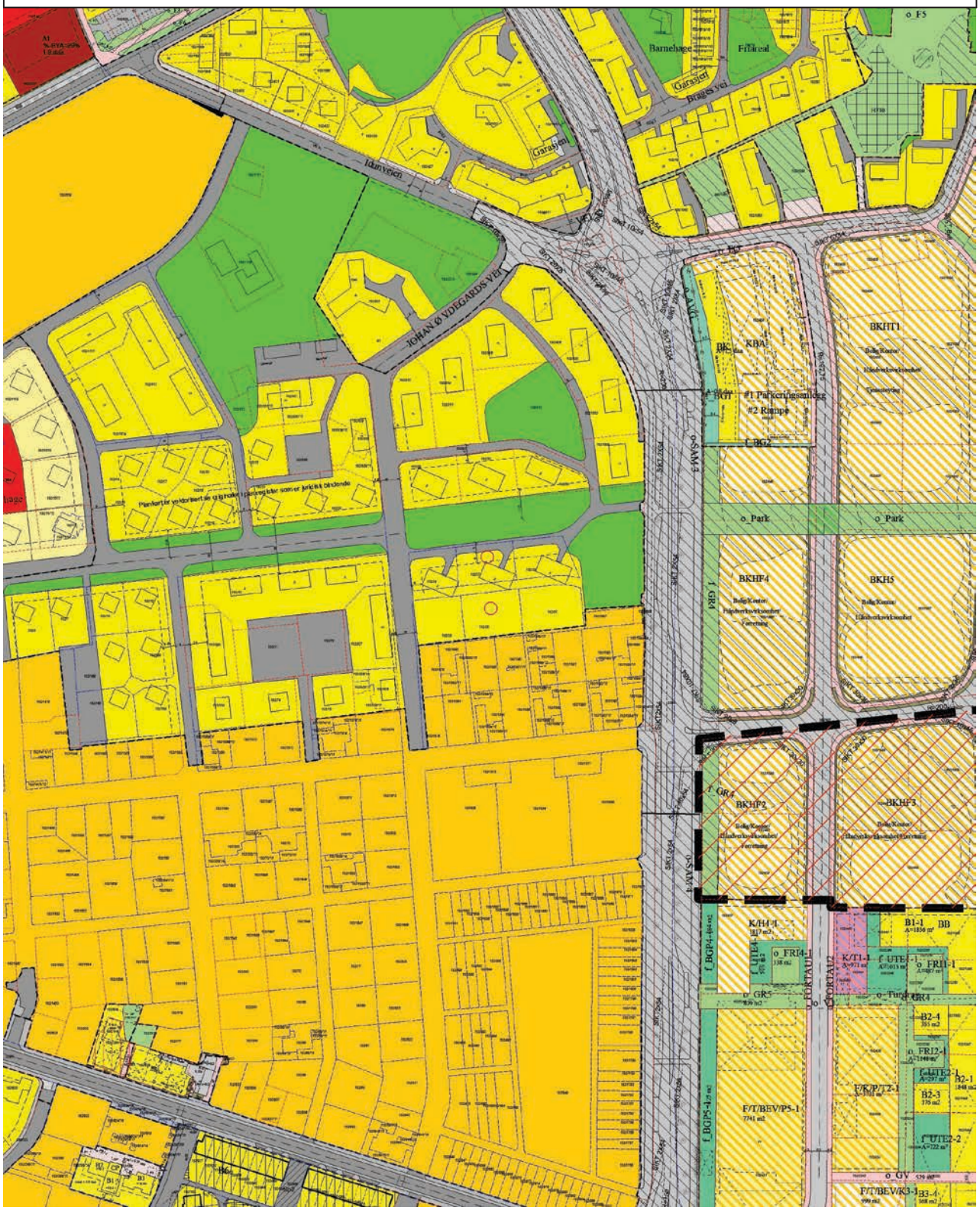
Dato: 03.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 22 AGDER ALLÈ

Reguleringsvedtekter for området ved Agder Allè, del I.

Stadfestet 20. januar 1950

---

§ 1.
Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus oppført i tre, mur eller betong som vist på reguleringsplanen. Vaningshusene skal kun være innredet for beboelse.

§ 2.
Våningshusene skal legges i regulert byggelinje. Reguleringsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten og fastsetter uthusenes plassering.

§ 3.
For trebebyggelse gjelder at gesimshøyden ikke må være over 7,O m og mønehøyden ikke over 9,O m. For murbebyggelsen skal etasjeantalle være som angitt på planen.

§ 4.
Uthusers størrelse må ikke overstige 3O m2 og være i en etasje.

§ 5.
Kommunen kan som grunneier etablere privat servitutt innenfor disse vedtekters ramme.

§ 6.
Unntak fra disse vedtekters pkt. 1 og 4 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Kristiansand.

Tomt for Kristiansands Lærerskole
B. 01795 M
1950
ODDENES RINGGATE
Odinsgt.
Heimdalsgate
Vidarsv.
TORS GATE
TORDENSKJOLDSGATEN
FREIAGDALSVEIEN
BJØRKVEIEN
Under oppføring
Under oppføring
Kongsgårds Alle

Betegnelser:

Det regulerte områdes begrensning

Nåv. bebyggelse

Ny boligbebyggelse i mur, betong, (etasjeantall ef angitt).

" —"— i tre

Parkbelte, grønninger

Butikker, Posthontor, Forsamlingslokaler, m.v.

Reguleringsvesenet i Kristiansand, 26 sept. 1949.

I Reguleringssjefens fravær

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Gnr.: 152 **Bnr.: 27** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Agder alle 29

Areal i m2: 764,4

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

– – – – – – – – – – – – – – Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

— — — — — — — — Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 03.03.2026

Sign.: Anita Raustøl

Nabolagsprofil

Agder allé 29 - Nabolaget Valhalla/Marvika - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

Østre ringvei/Tors gate Linje 15	2 min 0.2 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	18 min 1.5 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	5 min 2.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 2.7 km
Kongshavn brygge Linje 91	14 min 11 km

Skoler

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	7 min 0.6 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	11 min 0.9 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	17 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	17 min 1.5 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

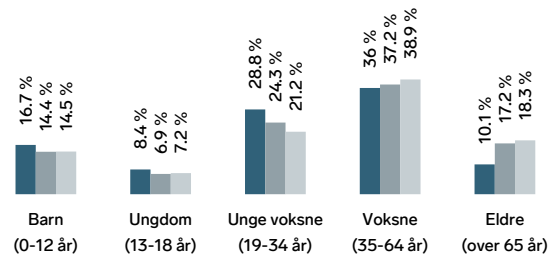
Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valhalla/Marvika	1 515	738
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	8 min 0.7 km
Bispegra barnehage (0-5 år) 63 barn	9 min 0.8 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Lund PostNord	4 min 0.3 km
Coop Mega Lund Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

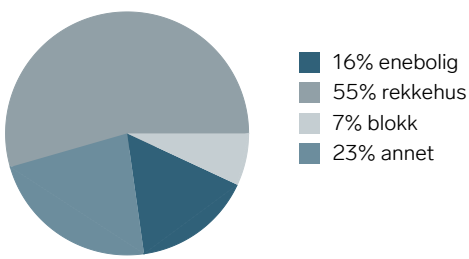
Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

Mottakskolens basketflate asfalt Ballspill	5 min 0.4 km
Sør Arena - 11er Fotball	6 min 0.5 km
Fresh Fitness Lund	6 min
CrossFit Kristiansand	8 min

Boligmasse



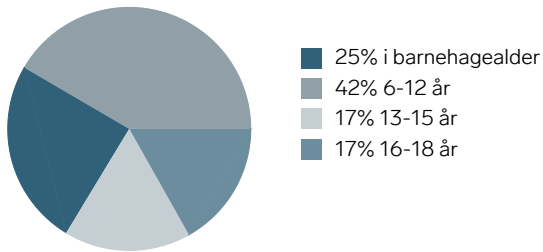
«Kort vei til by, turvei, badestrand, båt, varierende alder på innbyggere.»

Sitat fra en lokalkjent

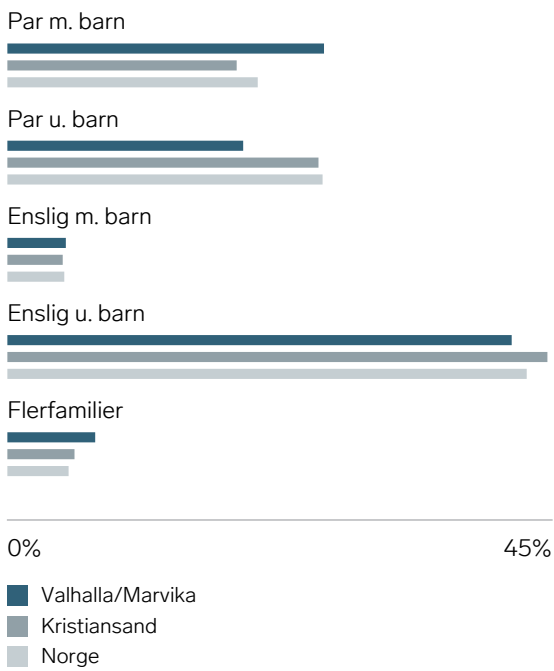
Varer/Tjenester

Sandens Kjøpesenter	5 min
Apotek 1 Lund	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



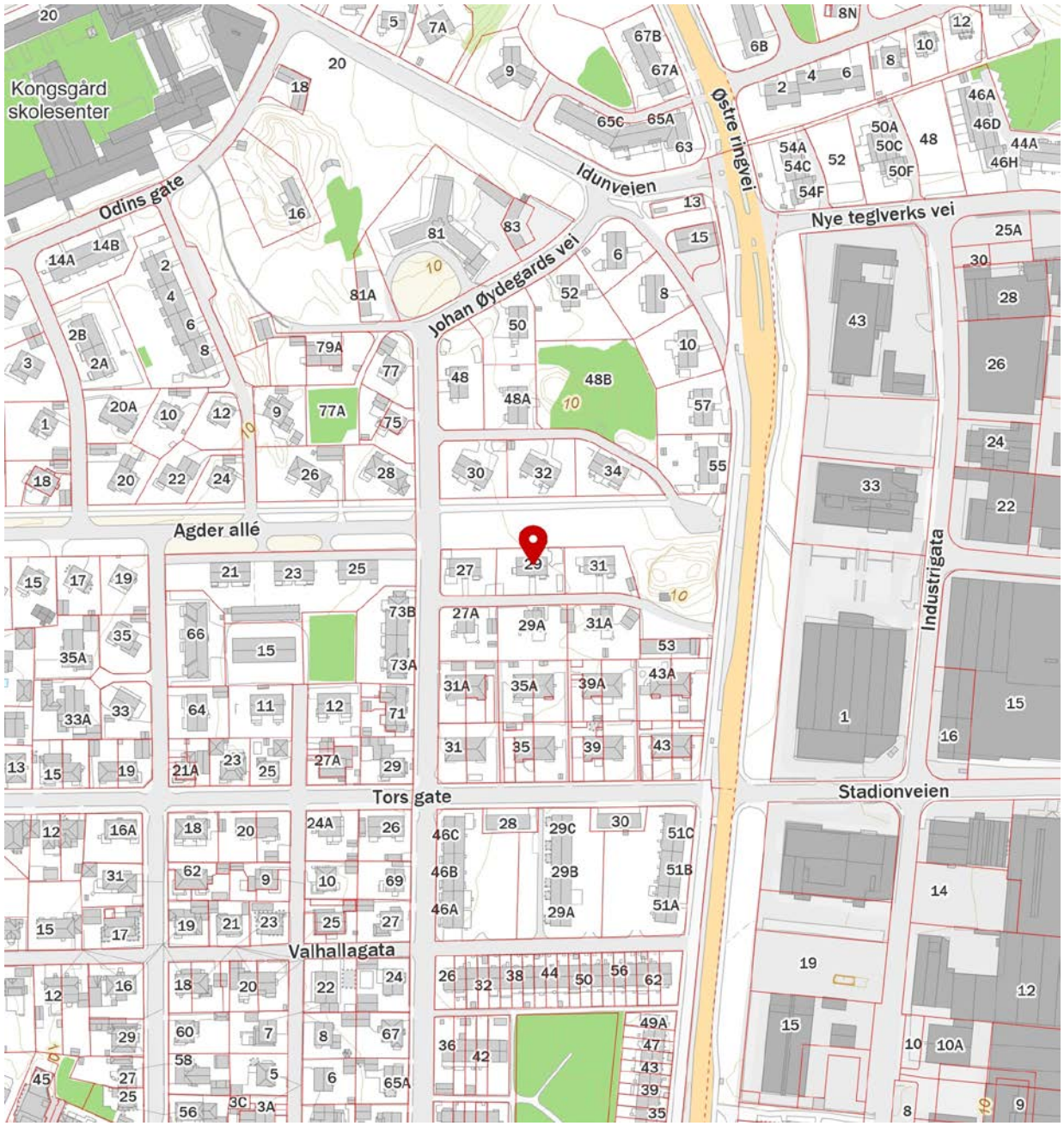
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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



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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside **her.**

GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	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 budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

exbo

HELELIVET

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

Søgne og Greipstad Sparebank

LILLESANDS SPAREBANK

Flekkefjord Sparebank