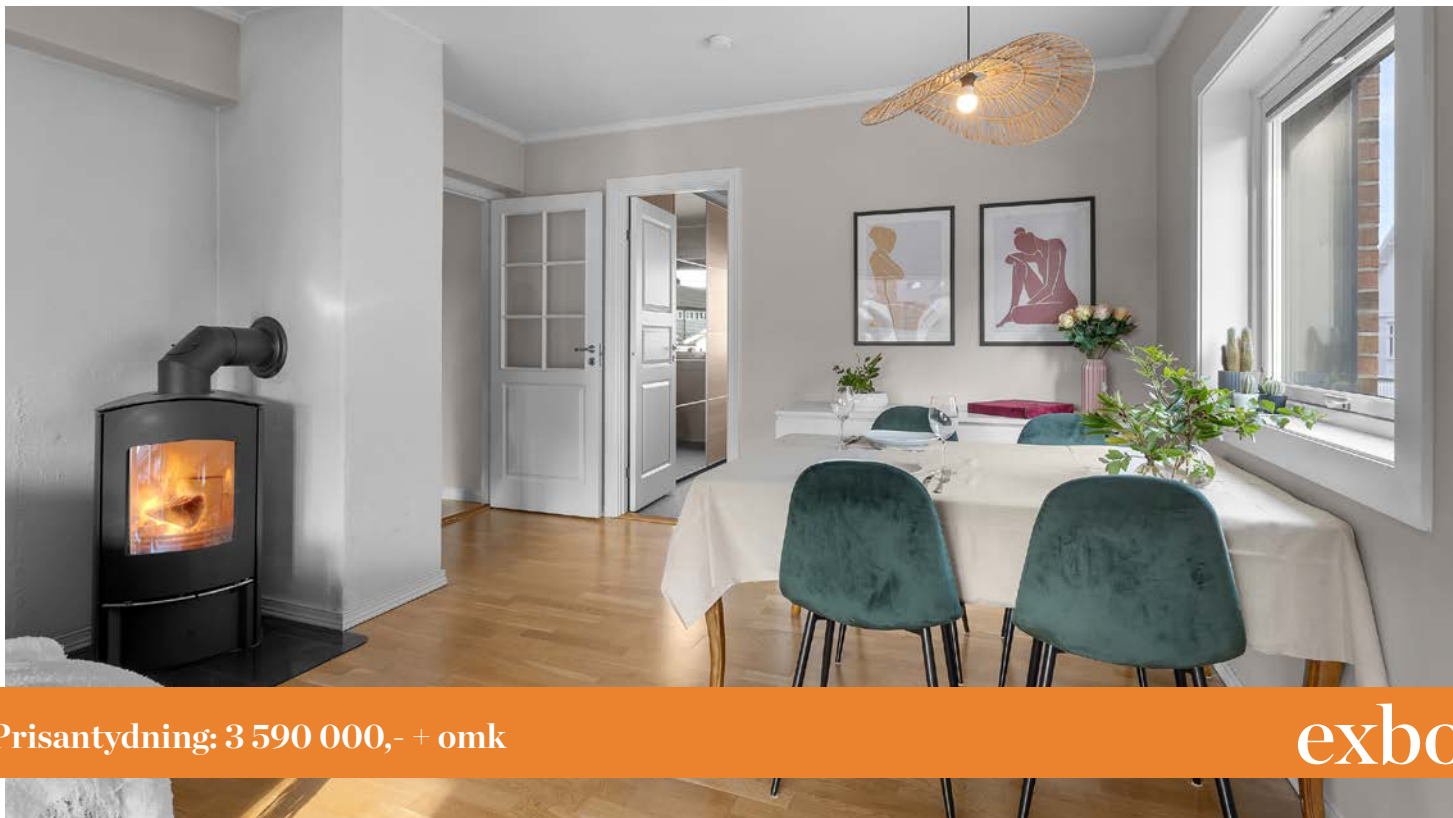


LUND

ØSTERVEIEN 61, 4631 KRISTIANSAND S

Lys og delikat 3 roms leilighet med sentral beliggenhet | Vestvendt innglasset balkong | Fast p-plass



Prisantydning: 3 590 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo har gleden av å presentere en flott og gjennomgående endeleilighet, usjenert beliggende i høy 1 etg. Leiligheten har en god planløsning med fine lysforhold og vestvendt, innglasset balkong som gir gode solforhold og et lunt uterom.

Boligen fremstår som lys og godt vedlikeholdt.

Leiligheten inneholder to romslige soverom, lys stue med peisovn og utgang til innglasset balkong.

Det medfølger fast parkeringsplass samt felles ladestasjoner for el-bil.

Svært attraktiv og sentral beliggenhet på Lund, med kort vei til dagligvare, servicetilbud, UiA og gode bussforbindelser.

Innflyttningsklar leilighet!

Perfekt for førstegangskjøpere, studenter og pendlere!
Boligen bør sees!

Adresse	Østerveien 61
Prisantydning	3 590 000,- + omk.
Omkostning	6 790,-
Totalpris	3 898 989,-
Fellesgjeld	302 199,-
Felleskostnader	Kr 6 700,-
BRA-i/BRA Total	66/95 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1955
Tomt	861.9 kvm

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
25	Egenerklæring
30	Tilstandsrapport
52	Husordensregler
66	Vedtekter
78	Årsmøte 2026
90	Protokoll 2026
91	Info lån
94	Reguleringsplan
98	Kart
102	Eiendomsverdi
103	Energiattest



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA - b: 11 kvm

BRA totalt: 95 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 18 kvm. To stk boder i kjeller og en bod loft

1. etasje

BRA-i: 66 kvm. Kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad, stue

BRA-b: 11 kvm. Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

861.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for andelseierne og er pent opparbeidet med beplantning, store plenarealer og en romslig lekeplass som innbyr til aktivitet for barn i alle aldre. De interne veiene er asfaltert, og det er godt tilrettelagt med parkeringsplasser mellom blokkene.

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt på Lund i populært boligområde. Bussholdeplass like ved. Gangavstand til Gimlehallen, Universitetet (UIA) med treningssenteret Spicheren og matbutikk, og ca 1 km til sentrum av Kristiansand. Kort vei til et ypperlig turterreng hele året i Jegersberg hvor det er både lysløyper og badeplasser. Like ved blokken ligger Lovisenlund Skole (barneskole) og Oddermarka Skole (ungdomsskole), samt KKG - videregående skole.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Gøran Knutsen

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Anna Agathe Güttrup Kvifte

Innhold

Leiligheten ligger i høy 1 etasje og inneholder: Entré/gang, stue, innglasset balkong, kjøkken, bad, 2 soverom.

Annet: 1 stor loftsbod, 2 kjellerboder. Fast parkeringsplass.

Standard

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG

Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass.

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass.

Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av betong med fliser.

Rekkverk av metall og glass.

INNENDIG

De innvendige overflatene er av parkett og teppe.

Veggene er kledd med trepanel og malte plater.

Himlingen har malte, glatte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Det er pipe i teglstein og peisovn inne i leiligheten.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

Badet er av ukjent årgang.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommet.

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv og ukjent tettesjikt på vegger. Det er eldre soilsluk og hjelpesluk i plast i dusjsone.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger som omslutter våtrommet er av murverk/betong.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

De innvendige vannledninger er av kobberør. Plast (rør-i-rør) påkoblet varmvannsberederen.
Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990. Det er i følge eier utført innvendig rørfornyning av avløpsrørene i hele borettslaget.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og friskluftsventil på vegger i soverommene.
Det er installert en ca. 200 liters varmtvannstank i bod i kjeller.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles oppgang.
Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.
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.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i fellesutgiftene

Parkering

Hver leilighet disponerer en parkeringsplass på borettslagets tomt. Disse er nummererte, og hver

leilighet har sitt eget nummer. Det er også noen gjesteparkeringsplasser. Det er montert noen felles ladestasjoner for el-bil på borettslagets tomt.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

4848563

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.

Forretningsfører opplyser:

- Borettslaget har byggforsikring i Tryg. Forsikringen omfatter ikke skadedyr og hussopp.
- Hver leilighet disponerer én parkeringsplass -sjekk med eier hvilken konkret plass dette er.
- Utleie må søkes til styret.
- Det er ikke åpnet for individuell nedbetaling av lånegjeld.
- Det er felles vaskeri i kjeller.
- Andelseier anmodes om å delta på årlig vårdugnad. Det er ikke gebyrer for å unnlate å møtes.
- Dersom eier ønsker å renovere i form av å ned vegger eller endre funksjon på rom (f.eks. flytte kjøkken), så skal det søkes til styret i forkant.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Elektisk. 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.

Energikarakter

F

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 590 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 729 817

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 919 266

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

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

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

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag fellesgjeld, grunnpakke TV/Internett, trappevask, brøyting, kommunale avgifter, forretningsførsel, styrehonorar og strøm i fellesarealer mv.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6700

Andel Fellesgjeld

Kr 302 199

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

12.08.2026

Kommentar fellesgjeld

Renteutgifter på andel fellesgjeld kan trekkes fra på selvangivelsen som vanlig gjeldsrenter.

Fradragsberettigede rentekostnader i 2025 utgjorde kroner 12 945, andel skattepliktig renteinntekt kroner 279, Skattemessig andel av formue kr. 27 281 og andel skattemessig gjeld kr. 303 021, se ellers noter til regnskapet for spesifisering av felleskostnader.

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

BORETTSLAGET KRISTIANSAND AL BEFALS

Organisasjonsnummer

956370248

Andelsnummer

5301

Om borettslaget

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt enhet. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie). Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/ generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Andelseier anmodes om å delta på årlig vårdugnad. Det er ikke gebyr for å unnlate å møte.

Det har tidligere vært en ordning med husvert i hver blokk. Ifølge selger praktiseres ikke denne ordningen lenger, og den har derfor vært oppe til behandling på generalforsamlingen med forslag om å oppheve den. Ordningen er imidlertid ikke formelt vedtatt avviklet ennå. Se forøvrig husordensregler og vedtekter ang husvert som vedlegg til salgsoppgave.

Lånebetingelser fellesgjeld

Andel av gjeld til Husbanken utgjør pr. 12.8.2026 kroner 136.476 . Lånesaldo pr. 12.8.26 for lån i DnB utgjør kroner 165 723 pr. andel fordelt på to lån, totalt andel av lån = kroner 302.199.

Borettslagets samlede lån utgjør pr 12.8.2026 kroner 11

054.557 til Husbanken og kroner 13.423.527 til DnB, totalt kr 24.478.084.

Av månedlige felleskostnader gikk i 2025 kr. 1227 til å dekke avdrag og kroner 1079 til renter, resten, kr 3470, gikk da til å dekke driftsutgifter.

Renten på annuitetslån i DnB er fra 3.6.2026 kr. 5,35 % nominelt med løpetid på 25 år for lån nr. 1 og 30 år for lån 2 (lån til rørrehabiliteringsprosjekt). Rente i Husbanken er for tiden 4,069%. nominelt, fra 1. sept 4,059%.

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning.

Sikringsordning fellesgjeld

Dette borettslaget er ikke medlem av sikringsfond.

Forkjøpsrett

Andelseiere i laget og de personer med personell tilknytning til HV distrikt 07, Forsvarets skolesenter Kjevik og distriktskommando Sør/Vestlandet har forkjøpsrett. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra laget har mottatt skriftlig melding om at andelen har skiftet eier.

Forkjøpsrett i borettslaget gjelder kun for borettslagets medlemmer, samt de ansatte i luftforsvaret.

Styregodkjennelse

Borettslag har vedtektsfestet at ny andelseier skal godkjennes av styret, jf. borettslagsloven § 4-5.

Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt. Det må søkes til styret, se husordensreglene.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Enge Regnskap AS

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 1771 i Kristiansand kommune.Andelsnr. 5301 i BORETTSLAGET

KRISTIANSAND AL BEFALS med orgnr. 956370248

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/1771:

23.11.1863 - Dokumentnr: 900032 - Erklæring/avtale
FESTEKONTRAKT

FESTE-/GRUNNAVGIFT OPPGITT I ANNET ENN
NORSKE KRONER

EKSERSERPLASS

FESTERETT FOR BESTANDIG

Rettighetshaver: MILITÆRETATEN

12.08.2002 - Dokumentnr: 14330 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver

Kristiansand kommune.

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1953 - Dokumentnr: 1449 - Opprettelse av
matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver.
Boliger eldre enn 1998 får ikke lenger utstedt
ferdigattest.

Ferdigattest vedrørende teglforblending og oppføring av
balkonger datert 12.07.2005.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig
brukstillatelse.

Søknadspålytende tiltak skal avsluttes med ferdigattest,
som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig
sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra
tiltakshaver eller ansvarlig søker. På eldre boliger er det
ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er
omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få
utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og
bygningssloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er
omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være
ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller
brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei. Vann og avløp er offentlig tilknyttet via
private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område.

Reguleringsformål er bolig.

Reguleringsplan: Oddemarka øst - Østerveien 45, plan
nr. 921. Vedtatt: 30.05.07

Planer under arbeid i nærområdet: Oddemarka -
tordenskjolds gate, sykkelekspressvei.

Plankontakt: Elin Abel Bergland mob 97144754

Nåværende eier kjenner ikke til reguleringsplaner, andre
planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan
medføre endringer i bruken av eiendommen eller av
eiendommens omgivelser. Kopi av reguleringskart kan
sees hos megler

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som
er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i
alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,
tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses
kjent med forhold som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i
salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.
Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest
dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å
undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med
fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett
kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt
kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må
kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan
det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt
tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen
og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt
brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Budgivning

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig 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 ørig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000,00 (Prisantydning)

302 199,00 (Andel av fellesgjeld)

3 892 199,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

6 790,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

3 893 289,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

3 898 989,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 6 790

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere 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.

Salgsoppgavedato

27.08.2026

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 87 169,99,- 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



























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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260181	

Selger 1 navn
Knut Olav Kvifte

Gateadresse	
Østerveien 61	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Anna Agathe Güttrup Kvifte

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1001260181

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Avløpsrør rehabilitert i hele blokka i regi av borettslaget

Arbeid utført av

Via borettslaget

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Kan nevne at eike parketten har slitasje og noen sprekker spesielt på kjøkkenet.

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Olav Kvifte	40b7a921d47e1c3c94ddd ed2ac68bc1d5b75ad70	12.08.2026 09:09:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260181

- 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



Boligbygg med flere boenheter



Østerveien 61, 4631 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 152, bnr. 1771



Andelsnummer 5301

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 12.08.2026

Rapportdato: 14.08.2026

Oppdragsnr.: 22549-1071

Eiendomsverdi ref nr: HW7987

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Knutsen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Gøran Knutsen er ansatt i JATBygg AS med bakgrunn som tømrer, utdannet fagskoleingeniør og takstmann.

Han arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

JATBygg AS legger vekt på faglig kvalitet, grundighet og uavhengige vurderinger i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Gøran Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

gk@jatbygg.no

934 09 507



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarett. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass.
Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av betong med fliser.
Rekkverk av metall og glass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

De innvendige overflatene er av parkett og teppe.
Veggene er kledd med trepanel og malte plater. Himlingen har malte, glatte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er ikke oppført med radonsperre.
Det er pipe i teglstein og peisovn inne i leiligheten.
Innvedig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.
Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er av ukjent årgang.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommet.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvedig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv og ukjent tettesjikt på vegger. Det er eldre soilsluk og hjelpesluk i plast i dusjsone.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger som omslutter våtrommet er av murverk/betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De innvendige vannledninger er av kobberør. Plast (rør-i-rør) påkoblet varmvannsberederen.
Innvedige avløpsrør er av støpejern fra før 1990. Det er i følge eier utført innvedig rørfornyning av avløpsrørene i hele borettslaget.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og friskluftsentil på vegger i soverommene.
Det er installert en ca. 200 liters varmtvannstank i bod i kjeller.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles oppgang.
Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

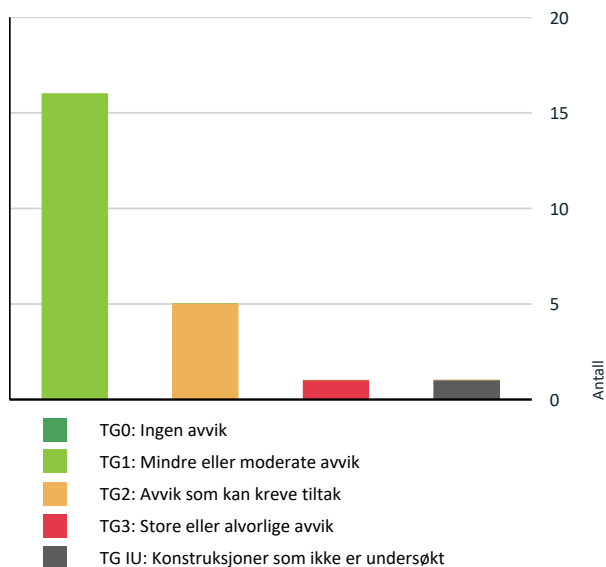
Boligbygg med flere boenheter

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

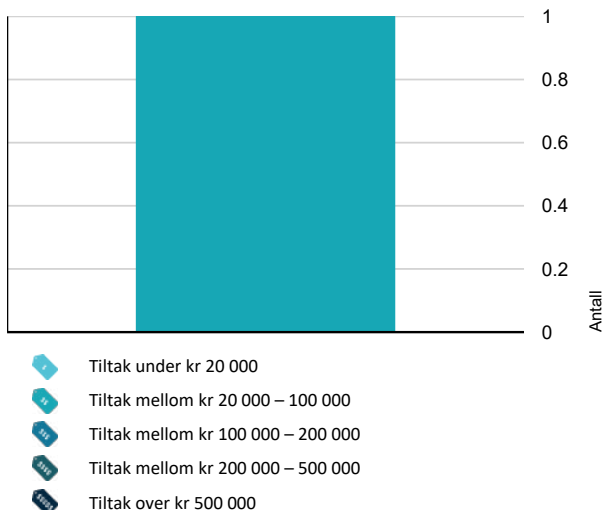
Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 12.08.2026 Klokka 15.00
Det var sol og 18 grader.
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Oppdraget omfatter kun leiligheten.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.
Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Leilighet

Tilbygg / modernisering

2005	Fasadeendring og balkonger	Teglforblanding og oppføring av balkonger. Ferdigattest er fremvist.
2024	Piperehabilitering	Rehabilitering av 2 piper. Ferdigattest er fremvist.

UTVENDIG

TGI Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass. Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TGI Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass. Balkongdør fra 2017, entrédør av ukjent alder.

Ytterdør og balkongdør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer av dører må forventes.

TGI Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av betong med fliser. Rekkverk av metall og glass. Innglasset balkonger er noe enklere glasskonstruksjoner der det kan komme vann ved mye nedbør.

Balkongen fremstår som godt vedlikeholdt.

TGI Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I henhold til NS 3600:2025 er det foretatt en overordnet vurdering av byggets fellesdeler og utvendige bygningsdeler innenfor oppdragets omfang. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder, samt tilgjengelig informasjon fra sameiet/borettslaget, herunder vedtekter, årsmøteprotokoller og eventuelle vedlikeholdsplaner. Det foreligger opplysninger om planlagt og løpende vedlikehold av fellesdeler og utvendige fasader. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av de tilgjengelige opplysningene, visuelle observasjoner og styrets ansvar for forvaltning og vedlikehold av byggets fellesdeler.

INNENDIG

TGI Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

De innvendige overflatene er av parkett og teppe.

Det er observert parkett som har gått ifra hverandre i skjøt i stue.

De innvendige overflatene har generelt normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.



TG1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel og malte plater. Himlingen har malte, glatte flater.
De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard.



Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innelima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TGI Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og peisovn inne i leiligheten. Det er fremvist dokumentasjon på at pipen ble rehabilitert i 2024.



TGI Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

TGI Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommet.

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.

I henhold til NS 3600:2025 kreves det dokumentasjon som tilfredsstiller ett av standardens dokumentasjonsalternativer for at sjekkpunktet skal få TG0. Dette omfatter blant annet ferdigattest (der dette er aktuelt), dokumentasjon iht. gjeldende bransjenorm (f.eks. BVN), dokumentert bestått vanntest med tilhørende fotodokumentasjon eller skriftlig bekreftelse fra utførende med nødvendig fotodokumentasjon av skjulte membranløsninger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

Sprekker i fuger kan indikere bevegelser i bakenforliggende konstruksjoner. Avviket bør fikses, dersom det sprekker igjen må bakenforliggende konstruksjoner sjekkes/byttes.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt fall på gulvet, og fall i dusjsone har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

I henhold til TEK17:

Preaksepterte ytelser

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. I dette tilfellet har gulvet flat utførelse og manglende oppkant ved dør.

Det anbefales å etablere oppkant i hht. Tek 17, oppkanten skal da være 15 mm.

Oppkant på våtrommet er for å sørge for at lekkasjevann ikke renner ut i tilstøtende rom.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv og ukjent tettesjikt på vegger. Hovedsluk er eldre soilsluk og hjelpesluk i plast i dusjsone. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.
- Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport

Det er registrert støpejernsluk med banemembran under påstøp, hvor det ikke er tilstrekkelig tett forbindelse mellom membran og luk. Forholdet medfører risiko for lekkasje til underliggende og tilstøtende konstruksjoner ved tett luk eller eventuell vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å etablere en tilfredsstillende og dokumentert tett forbindelse mellom membran og luk, eventuelt ved rehabilitering av luk og tettesjikt.

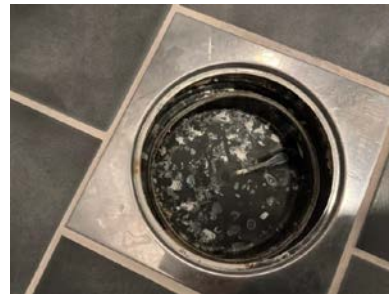
Det er også usikkerhet knyttet til tettesjiktets alder og gjenværende restlevetid.

Kostnadsestimat er satt til utbedring av utettheter rundt luk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eldre støpejernsluk.



Hjelpesluk av plast i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er montert avtrekksvifter i boligen der dette er tilkoblet felles oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) (avtrekkskanal/sjakt/pipe) uten godkjenning av boligselskapet.

Konsekvens/tiltak

- Montering av avtrekksvifte tilkoblet felles oppdriftsventilasjon uten godkjenning kan forstyrre ventilasjonssystemet og føre til dårligere funksjon for flere boenheter. Dette kan gi redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for inneklimateproblemer.
- Det anbefales å avklare forholdet med boligselskapet og vurdere å fjerne eller tilpasse installasjonen i henhold til godkjente løsninger. Ventilasjonen bør utformes slik at den ikke påvirker felles anlegg negativt og er i tråd med gjeldende regler og anbefalinger.

1. ETASJE > BAD

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger som omslutter våtrommet er av murverk/betong. Det er i stedet utført alternative undersøkelser med egnet fuktsøker utstyr på overflater som dusjsone, ved innredning og på gulvflate.

Det ble på kontrollerte steder ikke registrert utslag på fuktsøkeren som tilsier at det er skadelig fukt i konstruksjonene på befaringstidspunktet.

Fuktsøking gir begrenset kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Filter i kjøkkenviften bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å opprettholde god ventilasjon og redusere opphopning av fett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledninger er av kobberør. Plast (rør-i-rør) påkoblet varmvannsberederen.

Skjulte kobberør innebærer risiko for omfattende følgeskader ved en eventuell lekkasje, da lekkasjer ikke nødvendigvis oppdages umiddelbart, slik de i større grad kan ved moderne rør-i-rør-systemer.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre glødde kobberør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tilstandsrapport

Eldre kobberør kan over tid få slitasje og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990. Det er i følge eier utført innvendig rørfornyng av avløpsrørene i hele borettslaget. Det er ikke fremvist dokumentasjon og tilstandsgraden er satt etter informasjon gitt av eier.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og friskluftsventil på vegger i soverommene.

I leiligheter med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom da spesielt innlit yttervegger og i takflater i hjørner. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i leiligheten kommer ut.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er installert en ca. 200 liters varmtvannstank i bod i kjeller.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er ukjent. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles oppgang. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget. Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll. Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje. En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget: Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer. Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann. En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

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 byggtেকnisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innelima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

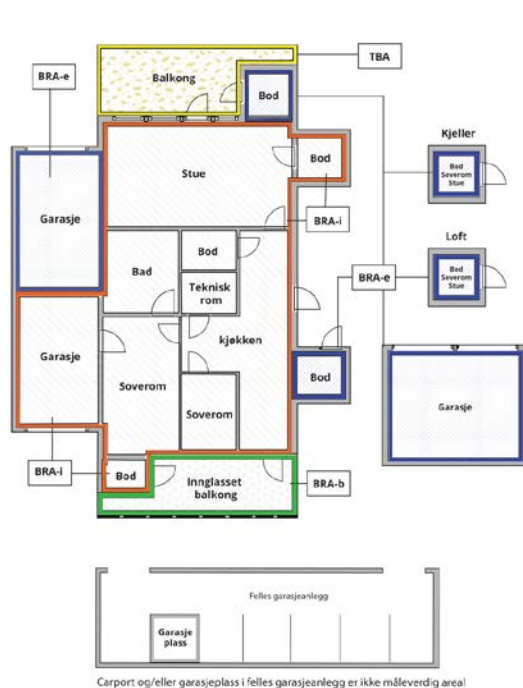
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 byggningskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	66	18	11	95	
SUM	66	18	11		
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad, stue	Bod kjeller, bod kjeller, bod loft	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Gøran Knutsen	Takstingeniør
	Knut Olav Kvifte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1771		0	861.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østerveien 61

Hjemmelshaver

Befalsborettslaget Al Kristiansand S

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/BEFALSBORRETTSLAGET AL KRISTIANSAND S	956370248	H0101		Kvifte Anna Agathe Güttrup

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5301

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2026	Det fremkommer ingen vesentlige avvik i egenerklæringsskjemaet utover forhold omtalt i rapporten.	Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	12.08.2026		Fremvist	1	Nei
Byggesak			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet 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 byggeskiknad 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. Funksjonssprøving 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 fem 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."*

Husordensregler for Befalsborettslaget AL – Kristiansand S.



Befalsborettslaget 1953

(Bildet er tatt fra kjelleren i Oddernesveien, Østerveien 47 og 49 i bakgrunnen)



Befalsborettslaget AL - Kristiansand
På Oddemarka siden 1952

Befalsborettslaget 17.september 2005

(Luftfoto fra syd) M.D.-05

Befalsborettslaget AL – Kristiansand S.			Generelt
HUSORDENSREGLER			Gyldig til Inntil nye foreligger
Utarbeidet av styret	Gyldig fra 1/1-06	Generelt – 1 side	Godkjent av Styret

Til andelseiere og beboere i Befalsborettslaget AL

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av borettslagets boliger, fellesareal og uteområder. De er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Den enkelte andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av de personer vedkommende gir tilgang til borettslagets områder, både ut og innendørs.

Det er alle andelseiere i fellesskap, som er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i best mulig stand. Alle utgifter må dekkes av fellesutgiftene (husleien). Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og dermed hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i husordenensreglene gitt enkle pålegg, instruksjoner og retningslinjer, som det er i beboernes interesse å overholde.

Alle har således et kollektivt ansvar for at bo fellesskapet har et godt og ordnet forhold internt i borettslaget og at vi alle lojalt retter oss etter de ordensregler som borettslaget fastsetter, til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommene.

Husordensreglenes bestemmelser inngår som en del av kontrakten mellom den enkelte andelseier og borettslaget.

I de tilfeller det skulle vært tvist/uenighet eller andre uklarheter vedrørende lagets drift, styrets vedtak, pålegg og instruksjoner, og lignende, følges norsk lov og deretter den endelige bestemmelse i prioritert rekkefølge:

1. Lov om Borettslag
2. Vedtekter for Befalsborettslaget AL
3. Husordensreglene
4. Husleiekontraktene
5. Andre bestemmelser

Vedlagt følger instruksene, retningslinjer, regler og bestemmelser, det vil si Husordensregler i Befalsborettslaget.

Alle tidligere utgitte husregler/instruksjoner er ugyldig etter 1.januar 2006.

Alle gamle husregler/instruksjoner tas ut av husmappen og kastes.

Nytt sett husordensregler settes i husvertmappen.

Vedtatt og godkjent av styret i Befalsborettslaget AL – Kristiansand S. 10/11-05

Befalsborettslaget AL – Kristiansand S.			Instruks
INSTRUKS FOR HUSVERT			Gyldig til Inntil nye foreligger
Utarbeidet av styret	Gyldig fra 1/1-06	12 punkter	Godkjent av Styret/jurist/forretningsfører

INSTRUKS FOR HUSVERT

1. Det skal være 1 husvert og helst varahusvert for hver blokk. Varahusvert må imidlertid "velges" hvis husverten er bortreist eller lignende.
2. Oppgaven som husvert skal gå på omgang blant blokkens beboere. Husverten/vara skal ha en virketid på 6 mnd., og skifte skal normalt skje den 01.06 og 01.12 hvert år. Husverten kan også sitte lenger, der dette er hensiktsmessig. Ingen kan likevel bli pålagt å være husvert utover 6mnd.
3. Styret skal til enhver tid ha korrekt oversikt over hvem som er husvert i den enkelte blokk/oppgang. Husverten er husets kontaktperson til styret. Det skal alltid stå oppslag, enten på tavle eller postkasse, hvem som til enhver tid er husvert.
4. Husverten skal på vegne av styret føre kontroll med:
 - at husreglene blir fulgt
 - at vaktmesterplikter blir utført etter instruks for vaktmester.
 - at lagets oppslag blir tatt ned straks fristen for tiltak er utløpt.
 - sette opp turnusliste for vaktmester, i hus med 2 oppganger skal det settes opp en liste for hver oppgang.
 - forvalte husets verktøy, redskap og maling.
 - holde et reservelager av lyspærer.
 - påse at postkasser, ringebjeller, kjeller og loftsboeder er tydelig merket med navn/nummer
 - føre oppsyn og kontroll med brannvern-utstyr i fellesareal
 - varsle styret hvis det i huset oppdages rotter eller veggdyr.
 - Representere blokka overfor styret, med saker, ønsker eller annet.
5. Husverten plikter straks å melde fra til styret hvis noen av beboerne ikke overholder husreglene, regler for bruk av vaskekjeller, vaktmesterplikter, deltakelse i tillyste dugnader.
6. Husverten kan rekvirere mindre kvanta rekvisita og reparasjoner for inntil kr. 500.- uten styrets forhåndsgodkjenning. Styret skal likevel varsles ved bruk av ordningen. Her skal de firmaer som borettslaget har inngått avtaler med benyttes. Liste over disse firmaer finnes i husvertsmappen, som oppdateres årlig ved dugnaden.
7. Dersom husvert benytter firmaer som ikke står oppført i husvertpermen, kan styret pålegge vedkommende husvert å dekke hele eller deler av faktura for varen/tjenesten.
8. Der tjenesten eller varen ikke er å oppdrive i husvertpermen, skal alltid styret kontaktes.
9. Er ansvarlig for oppdateringer og utskiftninger i husvertpermen. Dette kan være håndverkerliste, eller navn og telefonnummer til det sittende styret og lignende
10. Husverten er ansvarlig for at tørr sand taes inn om høsten, og lagres på et egnet sted.
11. Den som er husvert okt/nov er ansvarlig for at ute kranene blir stengt, at kraner åpnes, slanger tømmes for vann og taes inn, slik at frost ikke ødelegger rør og vegger. Dersom det oppstår skade grunnet frost og ikke stengt vann, vil styret holde den ansvarlige husvert, økonomisk pliktig for de skader som følger direkte av denne skade.
12. Påse at det ser pent og greit ut i og rundt blokka.

Befalsborettslaget AL – Kristiansand S.			Instruks
INSTRUKS FOR VAKTMESTER			Gyldig til Inntil nye foreligger
Utarbeidet av styret	Gyldig fra 1/1-06	13 punkter	Godkjent av Styret/jurist/forretningsfører

INSTRUKS FOR VAKTMESTER

1. Andelseiere/leieboere fungerer som vaktmester for en uke av gangen(etter oppsatt turnus). I hus med to oppganger skal det være en vaktmester for hver oppgang.
2. Det skal til enhver tid henge oppslag om hvem som er vaktmester, enten på tavle eller postkasse. Vaktmesteren skal besørge at følgende blir utført til rett tid.
3. Påse at ytterdøren er låst til fastsatt tid(kl. 22.00) og at lys i oppgang slukkes.
4. Påse at dører til kjeller og loft holdes låst.
5. Påse at lys er slukket i kjeller og loftsrom.
6. Påse at sikringer og lyspærer blir skiftet i husets utelys og i fellesrom i kjeller og på loft.
7. Påse at det er ryddig i egen oppgang og ansvarsområde.
8. Ved snøfall, skuffe snø slik at det holdes åpen passasje frem til egen oppgang.
9. Med større snømengder søkes assistanse av øvrige beboere til dette.
10. Følgende faste og varierende oppgaver skal utføres:
 - På glatt føre, sørge for at det strøes med sand der folk vanligvis ferdes.
 - Vanne oppgangens gressplener og beplantning (Etter anmodning fra Ulfs hageservice)
 - Vaske vinduer i trappeoppgang der disse finnes og ved behov.
 - Melde fra til husverten straks det oppdages feil, mangler eller skader.
 - Vaske rekkverk i trappeoppgang ved behov.
 - Vaktmester skal ivareta lagets ansvar for varsling om tak-ras og iverksette nødvendige avsperringer.
 - Påse at søppeldunkene blir plassert på en slik måte at de blir tømt på tømme dagene.
11. Andelseieren/leieboeren må selv sørge for avløser ev. bytte av turnus hvis han selv pga. tjeneste, arbeid, ferie eller sykdom og lignende ikke kan utføre sine vaktmesterplikter.
12. Husverten varsles om endringene.
13. Vaktmesterplikten er din del av oppgavene med drift og vedlikehold av deler av din eiendom, og må derfor utføres så samvittighetsfullt som mulig.

Vedtatt og godkjent av styret i Befalsborettslaget AL – Kristiansand S. 10/11-05

Befalsborettslaget AL – Kristiansand S.			Retningslinje
REGLER FOR RO I LEILIGHET OG FRA BALKONG.			Gyldig til Inntil nye foreligger
Utarbeidet av styret	Gyldig fra 1/1-06	8 + 8 punkter	Godkjent av Styret/jurist/forretningsfører

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

1. Det bør være dempet lydnivå i leiligheten fra kl 21.00 på hverdager.
2. Det skal være ro fra kl 23:00 og frem til 07:00 alle dager.
3. Det bør kunne tillates noe mer lyd enn vanlig, fredag og lørdag aften. Like fullt må ikke normalt hensyn tilsidesettes.
4. Naboer bør varsles i god tid om man skal ha en festlig anledning som kan føre til mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det tidspunkt som det skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene.
5. Støyende oppussing (boring, banking og lignende.) bør ikke forekomme etter kl 21:00 på hverdager, ikke etter kl 19:00 på lørdager og dager før helligdager. På søn. og helligdager og spesielt i kirketiden, skal slikt arbeid normalt ikke forekomme.
6. På høytids og særskilte helligdager oppfordres alle til å ta ekstra hensyn til hverandre mht støy.
7. Det skal utvises rimelighet ved all bruk av TV, radio og andre musikkanlegg. Åpne dører og vinduer er dårlig lydisolasjon, demp derfor musikken når disse står oppe.
8. Vis hensyn til lov om helligdager og helligdagsfred og lov om granner (nabolovent)

REGLER FOR BRUK AV BALKONG

1. Vanlig ordensregler gjelder for balkong, på samme måte som for leilighet.
2. Det er ikke tillatt med andre installasjoner enn terrasse varmer og lignende.
3. Andelseiere som har innglassig plikter å holde disse i orden (hele) og funksjonelle. Styret kan kreve at andelseier retter seg etter pålegg om reparasjon og lignende.
4. Oppheng av gardiner, persiennner og innsyns sperrer er tillatt, men styret fastsetter til enhver tid hvilke typer/farger/modeller som skal brukes. Dette gjelder også evt. blomsterkasser og lignende. Grunnen er selvsagt at en ikke foringer helhetsinntrykket.
5. Der øvrige installasjoner, oppheng, lys, bilder med mer, er til sjenanse for andre beboere eller bryter totalt med den "gjengse" oppfatning av en normal balkong, kan styret kreve disse fjernet øyeblikkelig. Ta utgangspunkt i rekkverkshøyden når du skal plassere ting på balkongen.
6. Ved grilling, kan kun anvendes elektrisk eller gassdreven grill. All bruk av åpen flamme er strengt forbudt! (Gjelder ikke stearinlys og lignende.)
7. Ved grilling, plikter beboer å ta meget hensyn til naboer når det gjelder tidspunkt for grilling, sjenerende røyk og matlukt, vindretning og vindstyrke.
8. Styret kan ilegge forbud mot grilling, enkeltvis eller kollektivt, hvis dette medfører vesentlig problem for beboere i andre leiligheter.

Befalsborettslaget AL – Kristiansand S.			Retningslinje
BRUK AV FELLESAREAL - INNENDØRS			Gyldig til Inntil nye foreligger
Utarbeidet av styret	Gyldig fra 1/1-06	5 punkter	Godkjent av Styret/jurist/forretningsfører

1. LÅSING

Ytterdørene i blokkene skal være låst i perioden fra kl 22.00 til kl 07.00 Hovedansvarlig for dette er vaktmester eller den som etter tur har denne oppgaven i blokka, oppgangen. Kjellerrom og loftsinngang skal være låst hele døgnet.

2. ORDEN / OPPBEVARING

Felles trappeoppganger og andre fellesrom skal ikke brukes til hensetting av private eiendeler eller dekorerer med bilder, tepper, skostativ og lignende med mindre **alle** andelseierne i oppgangen er enige om dette.

Barnevogner kan imidlertid plasseres på slike arealer, forutsatt at dette ikke vanskeliggjør ferdselen vesentlig.

Arealene må ikke under noen omstendighet brukes på en slik måte at det hindrer fri ferdsel i alle rømningsveier, også fra kjeller og loft. Der beboere i en blokk eller oppgang ikke kan enes om dette, kan styre overprøve saken og foreta endelig vedtak i saken

Trappeoppganger og fellesganger skal ikke være lagerplass for private ting. Sykler plasseres (settes) i dertil bestemte rom.

Mopeder og motorsykler må ikke anbringes i kjeller eller boder. Heller ikke må her oppbevares bensin, propan eller andre ildsfarlige stoffer.

Det er forbudt å benytte borettslagets fellesareal i forbindelse med straffbare forhold.

Styret kan bestemme oppbevaringssted for ting som eies av borettslaget eller som skal anvendes til bruk i fellesareal eller andre steder direkte knyttet til laget. Dette kan være materialer, reservedeler, utstyr og lignende.

3. RADIO OG TV

Beboere må ikke foreta inngrep i kontaktene for radio og fjernsyn. Det må bare brukes godkjente kontakter og kabler for tilkobling av radio- og fjernsynsapparater.

Det er forbudt å sette opp/montere parabolantennener eller andre former for antenner på balkongene eller andre plasser i borettslaget.

4. NØKLER

Nøkler til utgangsdører kan kun rekvireres av andelseier ved henvendelse til forretningsfører. Ta med legitimasjon, og du vil motta en rekvisisjon som medtas til *Lås og Nøkkel-service*. Eventuell fullmakt må avtales med forretningsfører på forhånd. Dette skal betales av beboer.

Postkasse nøkkel kan anskaffes på samme sted. Imidlertid må du her være til stede når postmannen kommer, for å kunne ta ut låsesylinder. Ved problemer med boder, ta kontakt med husvert, eller styret.

5. OPPGANGER, KJELLER OG LOFT

Andelseierne må selv holde orden i kjeller- og loftsboder. Rom som benyttes av andelseiere i fellesskap, må ikke belemres med gjenstander som er til hinder for andre. Tenn ikke mer lys i kjeller og loft enn det som er nødvendig, og slukk alt lys når stedet forlates.

Det er ikke tillatt å leke i oppganger, i kjeller og på loft.

Ikke slipp inn uvedkommende i oppgangene. Det har ført til innbrudd ved flere tilfeller.

Befalsborettslaget AL – Kristiansand S.			Instruks
INSTRUKS FOR BRUK AV VASKEKJELLER			Gyldig til Inntil nye foreligger
Utarbeidet av styret	Gyldig fra 1/1-06	14 punkter	Godkjent av Styret/jurist/forretningsfører

NB: Det er ikke tillatt å benytte vaskekjeller utenfor den oppsatte turliste uten samtykke av den som har vasketid. Husverten skal påse at denne bestemmelse blir overholdt.

1. Vaskekjelleren disponeres fra kl. 07.00 til kl. 22.00 alle hverdager
2. Vaskekjeller kan benyttes lørdag mellom kl. 07.00 og 18.00.
3. Vaskekjeller skal *normalt* ikke benyttes på søn og helligdager. Tøy må uansett ikke henges ut på tørkestativ, eller tørkeplass på slike dager.
4. Tørkerom skal ikke benyttes mer enn maks 12 timer om gangen.
5. Den enkelte blokk setter opp turnus liste etter beboernes ønsker og behov. Der beboere ikke blir enige etter minnelig ordning, vil styre bestemme fast turnus for bruk av vaskekjeller og tørkerom.
6. Den som gjør bruk av maskinene i vaskekjelleren, plikter til å sette seg inn i bruksanvisning for den aktuelle maskin, samt følge de retningslinjer og instruksjoner som der står skrevet.
7. Etter bruk av vaskekjeller/tørkerom, skal rommene ryddes. Styret minner om at alle må huske å tømme lofilter eller bruk av tørketrommel.
8. Forlat vaskekjelleren i den stand du selv ønsker å komme til den, rommene utluftes og alle vinduer lukkes.
9. Kontroller at strømmen er slått av rulle, vaskemaskin og sentrifuge samt at lyset slukkes og at dører lukkes og låses når kjelleren forlates.
10. Befalsborettslaget overtar intet ansvar for skader på person eller ting oppstått ved bruk av anlegget.
11. Det må påses at barn ikke får adgang til maskinene.
12. Bruksanvisning for maskinene skal følges nøye. Ved skjødesløs behandling av anlegget vil ansvar bli gjort gjeldende mot vedkommende leieboer. Også økonomisk. Oppdages feil eller mangler, må dette straks meldes fra til husvert, eller meld fra om feilen til styret direkte. Sett opp lapp/notat om at feilmelding er sendt.
13. Forsøk ikke selv å reparere feil.
14. Styret har rett til å fordele bruken av alle maskiner/utstyr i vaskekjellere mellom blokkene, der dette er hensiktsmessig, enten permanent eller midlertidig.

Vedtatt og godkjent av styret i Befalsborettslaget AL – Kristiansand S. 10/11-05

Befalsborettslaget AL – Kristiansand S.			Instruks
PARKERINGSBESTEMMELSER			Gyldig til Inntil nye foreligger
Utarbeidet av styret	Gyldig fra 1/1-06	18 punkter	Godkjent av Styret/forretningsfører/Sør-park/Jurist

Bruk og disponering av parkeringsplasser på Befalsborettslagets område.

Disse bestemmelsene er vedtatt for å sikre andelseiere/beboere en så sikker og langsiktig parkeringssituasjon som mulig, samtidig som laget sikrer forsvarlig ferdsel og god kontroll på lagets eiendom.

1. Styret for Befalsborettslaget AL – Kristiansand har tilrettelagt parkeringsplasser (biloppstillingsplass) for andelshavere og gjester på lagets område, slik den vedlagte parkerings oversikt viser.
 - Denne planen er ikke permanent og styret har rett til å gjøre endringer.
 - Endringer, permanente eller midlertidige, varsles med oppslag i oppgangene
2. Hver andelshaver får for tiden rett til å disponere 1-en-parkeringsplass vederlagsfritt for parkering av egen bil.
3. Styret tilstreber så mange parkeringsplasser som behovet tilsier. Ved underdekning av parkeringsplasser vil prioriteringen av plasser følge denne:
 1. Andelseiere med bil
 2. 1-en-styre plass (håndverkere)
 3. Øvrige andelseiere
 4. Gjesteparkeringer
 5. Styreplass 2
 6. Øvrige gjesteparkeringer
4. Styret, eller den styret utpeker, tildeler 1-en-parkeringsplass, oppmerket med plass nummer, som disponeres av den aktuelle leilighet. Parkeringsbevis medfølger, og legges på synlig sted i bilens frontrute.
5. Parkering må kun skje innen oppmerket felt, og skal i utgangspunktet ikke brukes til annet formål enn parkering av egen bil. Kjøretøyets størrelse må tilpasses den aktuelle oppmerkede plass og ikke under noen omstendigheter overskride plassens størrelse.
6. Det er ikke tillatt med fremleie av parkeringsplassen. Styret kan gi slik tillatelse etter søknad, dersom der er spesielle omstendigheter eller behov. Dog kan denne tillatelsen ikke gjelde for andre enn beboere i Befalsborettslaget.
7. Ved eierskifte, kan retten til parkeringsplass medfølge, men selgeren er ansvarlig for at ny andelseier gjøres oppmerksom på bestemmelsene gitt her. Videre har den som disponerer retten til en parkeringsplass plikt til å sette seg inn i instruks, regler, regulering og håndheving av parkeringen på Befalsborettslagets eiendom, utgitt av Sør-Park

Fortsetter →

Befalsborettslaget AL – Kristiansand S.			Instruks
PARKERINGSBESTEMMELSER			Gyldig til Inntil nye foreligger
Utarbeidet av styret	Gyldig fra 1/1-06	18 punkter	Godkjent av Styret/forretningsfører/Sør-park/Jurist

8. Den som disponerer en parkeringsplass er selv ansvarlig for snørydding og lignende av den aktuelle plass. Øvrig, som oppmerking besørges av Befalsborettslaget. Nødvendig vedlikehold av parkeringsarealet besørges av borettslaget, men arbeidet bør utføres på dugnad.
9. For parkeringsplasser som ikke er tildelt noen spesiell andelsleilighet, har styret anledning til å utleie disse plasser på midlertidig basis og med maksimum 1-en-måned oppsigelse.
10. Det er tillatt med å stanse for nødvendig av-/pålessing utenfor oppmerket område, forutsatt synlig aktivitet ved kjøretøyet. **Maksimum 10 minutter.** Forlatte kjøretøy vil kunne bli ilagt kontrollavgift og borttauing uten varsel. Ved behov for stans over 10 minutter, ved for eksempel inn og utflytting, må det innhentes parkeringstillatelse på forhånd. Dette får en ved å kontakte styret.
11. Ved endring av disponible parkeringsplasser innen området eller andre forhold som gjør at parkerings situasjon endres, har styret anledning til å inndra retten til å disponere parkeringsplass, permanent eller midlertidig.
12. Oppsetting av motorvarmere samt endringer av parkeringsarealet er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Likeså skal parkeringsarealet ikke benyttes til reparasjoner eller vedlikehold som kan være miljøskadelig eller på annen måte sette spor etter seg. (Oljesøl m.m.)
13. Uregistrert kjøretøy på merket plass vil kun være tillatt i en – 1- måned
14. Ved tap av parkeringsbevis, kan beboere henvende seg til Sør-park for utstedelse av nytt. Der vil tilkomme en "avgift" på kr: 100.- pr parkeringsbevis.
15. Husk at utrykningskjøretøy, renovasjon og lignende, ikke skal hindres av parkerte biler.
16. Ved vesentlig mislighold av disse bestemmelser har borettslagets styre rett til med en – 1 – ukes frist å erklære vedkommende andelseiers disposisjonsrett for opphørt, midlertidig eller permanent. Dog bør minst 1-en-skriftlig advarsel være sendt på forhånd.
17. Styret arbeider med organiseringen av nytt parkeringssystem, til beboernes beste. Dette vil innebære at beboere må søke om tildeling av parkeringsplass. Dette vil ikke gjelde de som i dag har parkeringsplass og bil.
18. Disse bestemmelsene er gjeldene inntil nye er vedtatt.

Vedtatt og godkjent av styret i Befalsborettslaget AL – Kristiansand S. 10/11-05

Befalsborettslaget AL – Kristiansand S.			Retningslinje
BRUK AV FELLESAREAL - UTENDØRS			Gyldig til Inntil nye foreligger
Utarbeidet av styret	Gyldig fra 1/1-06	8 punkter	Godkjent av Styret/jurist/forretningsfører

1. UTE OMRÅDENE

Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Tilgrising med søppel, maling og annet o.l. må selvfølgelig ikke forekomme. Beplantning og utstyr må behandles med forsiktighet og styret ber alle verne om plener og beplantning. Styret kan komme med begrensinger i bruk av utendørs fellesareal i spesielle tilfeller.

Styret minner om at alt utendørs fellesareal er felles for alle andelseiere/beboere, slik at ikke enkelte områder er begrenset til en enkelt blokk/oppgang.

Det må ikke kastes mat til fuglene ut av vinduene, og heller ikke legges ut mat til fuglene på balkonger eller andre steder. Det samme gjelder for mating av alle andre dyr. Grunnen er at dette lett tiltrekker seg rotter, mus og andre skadedyr.

2. VEIER OG GANGSTIER

Veiene i borettslaget må ikke brukes slik at beboernes mulighet for trygg og fredelig gangferdsel hindres eller forringes. Ved sykling og kjøring inne på området på må de syklende og kjørende rette seg etter trafikklovgivningen, og derved respektere vikeplikten for de gående.

Sykler skal parkeres i sykkelstativ, eller ved "definerte" sykkelplasser.

Styret besørger snørydding etter behov. Kun kjøreveier vil bli ryddet for snø. Andelseierne som deler inngang, gårdsplass og gangstier har turvis ansvar for sandstrøing i den utstrekning det er behov for dette. Oversikt over hvem som har ansvaret når, bør henge som oppslag i oppgangen.

3. BELYSNING

Andelseierne i oppgangen har turvis ansvar for å påse at lamper utenfor inngangsdør og kjellerdør er tent så lenge det er mørkt ute (*se instruks for vaktmester*). Dette er meget viktig i Befalsborettslaget, da det ellers vil være et meget mørkt i området. Der ordningen ikke fungerer, har styret myndighet til å administrere ordningen i blokka/oppgangen gjennom pålegg til andelseiere/beboere.

Styret har ansvar for lysene rundt lekeplassen, samt veibelysningen fra Østerveien og mot gamle E-18

De som turvis har ansvaret for belysning utendørs, har tilsvarende ansvar for å skifte lyspærer til utebelysningen, samt fellesrom i oppgangen. Kontakt husvert om nødvendig.

Den som oppdager at en lampe er defekt må varsle styret om dette.

4. LEKEPLASS

Det er beboernes ansvar å behandle lekeplassene med lekeapparater og diverse utstyr på en forsvarlig måte. Videre skal alle påse at områdene ikke forsøples, søppel kastes i egnede beholdere.

Støyende aktiviteter er ikke tillatt på lekeplassen etter kl. 21.00. Det vises for øvrig til husordensreglenes punkt om ro og orden.

Styret kan stenge hele eller deler av lekeplass. Dette varsles ved oppslag.

All lek, ferdsel og opphold på lekeplassen skjer på eget ansvar.

Fortsetter →

Befalsborettslaget AL – Kristiansand S.			Retningslinje
BRUK AV FELLESAREAL - UTENDØRS			Gyldig til Inntil nye foreligger
Utarbeidet av styret	Gyldig fra 1/1-06	8 punkter	Godkjent av Styret/jurist/forretningsfører

5. LUFTING OG TØRKNING AV TØY

Tørkeplassen skal ikke brukes på søndager, helligdager og høytidsdager. Den må heller ikke brukes på en slik måte at den er til sjenanse for beboerne.

Tid for bruk av tørkeplass fordeles mellom beboere etter minnelig ordning. Der dette ikke lar seg gjennomføre, setter styret opp faste tider.

Tørk/lufting av tøy på balkong tillates bare når det henges lavt og ikke er iøynefallende. Lufting av tøy ut av vindu er ikke tillatt.

Risting av klær, tepper eller ryer, sengetøy m.v. ut av vindu eller balkong er *forbudt*. Lettere ting, som f. eks små duker og lignende unntatt.

6. SKILT

Det er ikke tillatt å sette opp veiskilt, nummerskilt, postkasse skilt eller andre anvisninger, uten tillatelse fra styret. Styret beslutter type, plassering og lignende.

7. HAGE

Andelseiere og beboere bør holde den opparbeidede og beplantede hage i pen stand. Beplantning som virker skjemmende eller sjenerer andre andelseiere/beboere kan pålegges fjernet av styret.

Alle trær "tilhører" borettslaget må ikke beskæres, hugges ned eller fjernes. Likeså kan ikke trær plantes, uten godkjenning av styret. Hagene skal ikke brukes til lagerplass for sjenerende ting. Hagevanning må ikke skje i strid med gjeldende bestemmelser for Kristiansand kommune. Normalt følger borettslaget anbefalingene fra vår mann i grønt; Ulfes hageservice.

8. SØPPEL OG AVFALL

All søppel skal pakkes forsvarlig inn, og ved bruk av bæreposer, skal disse knytes igjen. før de kastes i riktig dunk.

Det er forbudt å kaste aske, sigarettstumper (glødende), brannfarlig materiale og liknende i vanlig husholdnings avfall. Vær forsiktig med spisse og skarpe gjenstander, disse må pakkes så godt som mulig.

Søppelkassen må ikke fylles med mer enn at lokket slutter tett til. Selv om en søppelkasse er full, må en ikke sette søppel utenfor søppelbeholderne.

De enkelte blokker plasserer søppel konteinere på egnet sted. Der det ikke kommer til enighet om dette, har styret fullmakt til å angi plasser for søppelcontainere. Styret kan tillate "deling" av søppel konteinere.

Styret har ansvar for at pålegg og retningslinjer gitt av renovasjonsavdelingen i Kristiansand kommune blir overholdt. Husverten må følge styrets pålegg og henstillinger.

Det er husvertens ansvar å påse at søppel konteinere blir utkjørt og plassert riktig, slik at de blir tømt på riktige tømme dager. Se egen liste over tømme dager, utgitt av Kristiansand kommune, renovasjonsavdelingen.

Befalsborettslaget AL – Kristiansand S.			Instruks
INSTRUKS FOR DUGNAD			Gyldig til Inntil nye foreligger
Utarbeidet av styret	Gyldig fra 1/1-06	12 punkter	Godkjent av Styret/jurist/forretningsfører

I Befalsborettslaget har man i mange år hatt tradisjon med dugnad, blant annet for å holde felleskostnadene nede. Uten denne innsatsen fra andelseiere og beboere, vil utgiftene til drift og vedlikehold stige, som følge av at håndverkere må leies inn, dermed også husleien.

1. Tillyst vedlikeholdsdugnad er kontraktmessig forpliktende for alle andelseiere. Denne regel stod tidligere i husleiekontrakten, men er nå bekreftet her. Det vises også til vedtektenes § pkt. 4.5
2. Organisert dugnad planlegges, varsles og ledes av styret. Dugnad varsles minst med oppslag i oppgangene. Den enkelte husvert fordeler oppgavene i og rundt den enkelte blokk, samt varsle styret om behov for maling og utstyr med mer, som skal brukes under dugnaden.
3. Et voksent medlem fra hver husstand har plikt til å delta ved tillyst dugnad.
4. Hver blokk (oppgang) må beregne en person som er disponibel for styret under dugnaden. Dette er til oppgaver i fellesareal, oppgaver som ikke er direkte knyttet til en spesiell blokk.
5. Organisert dugnad kan bare tillyses for arbeid direkte knyttet til borettslagets eiendommer og borettslagets drift.
6. Arbeidet skal normalt bestå av bla. maling/ettersyn av utvendig grunnmur, inngangsparti m/dører, fellesrom, maling av kantstein, øvrig vedlikehold av fellesareal som lekeplass, hager, gangstier, hekker og lignende. Påfyll av sanddepot til strøing, samt tømme sandsamler i utvendige sluker på den enkelte blokken område er også årlige oppgaver for dugnaden.
7. Normalt avholdes dugnad 2-to-ganger i året (vår + høst). Dette kan også variere med f. eks 2 dugnadsdager på våren.
8. Styret organiserer med containere og øvrig utstyr. Følg med på oppslag og delta på husmøter.
9. Dugnaden bør normalt legges til tiden etter vanlig arbeids tid – fra kl. 17.00 på hverdager. Det bør ikke være dugnad på dag før fri dag. (1.mai/kristihimmelfartsdag/og lignende.) Som gyldig grunn for ikke å møte til dugnad godtas sykdom. Annet fravær må avklares med husvert, slik at man kan utføre spesifiserte oppgaver på et annet tidspunkt.
10. Fraværet i en blokk skal likevel ikke være til hinder for at blokka sender en "representant" til fellesoppgaver. Hver blokk har ufravikelig plikt til å sende en representant til styrets fellesoppgaver
11. Husverten skal gi melding til styret dersom husstander i hans ansvarsområde ikke møter frem til tillyst dugnad.
12. Andelseiere som uten gyldig grunn, ikke møter til tillyst dugnad, vil ilegges en "tilleggshusleie" på kr. 500.- Husverten i hver blokk gir styret melding om hvem dette gjelder. Beløpet skal i utgangspunktet dekke utgiftene borettslaget får ved å måtte betale andre for å utføre "oppdraget". Styret beslutter hvordan beløpet best skal anvendes.

Vedtatt og godkjent av styret i Befalsborettslaget AL – Kristiansand S. 10/11-05

Befalsborettslaget AL – Kristiansand S.			Instruks og pålegg
PLIKTER OM BRANNVERN			Gyldig til Inntil nye foreligger
Utarbeidet av styret	Gyldig fra 1/1-06	10 punkter	Godkjent av Styret/Brannforskrifter/

OPPBEVARING OG VEDLIKEHOLD AV BRANNSLUKNINGSUTSTYR

1. Alle andelseiere er tildelt 1 stk. røykvarsler og 1 stk. 6 kg. Brannslukningsapparat. Utstyret er lagets eiendom og må ikke fjernes fra leiligheten.
2. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for oppsetting og vedlikehold av utstyret. Her skal brannvesenets regler for plassering følges. Disse reglene kan fåes ved å kontakte styret eller forebyggende enhet ved Kristiansand Brannvesen.
3. Styret anbefaler likevel alle å anskaffe og montere flere røykvarslere.
4. Brannslukningsapparatet bør kontrolleres hver måned. Manometeret viser når omladning er nødvendig. Apparatet er i orden når indikatoren står på grønn sektor.
5. Brannvarslersens batteri må skiftes når varsleren begynner å gi utilsiktede signaler(pipetone med ca. 1 min. intervall). **Viktig:** Det må bare benyttes batteri som er beregnet for denne type varslere.
6. Slukkeutstyr i fellesrom er husvertens ansvar. Både snuing, kontroll og ettersyn av pulver apparat og skifte/kontroll av batterier og funksjon av røykvarsler på loft og i kjeller. Ved behov for batterier, kontakt styret.
7. Rømningsveier, både fra loft og kjeller må ikke forhindres av bortsatte gjenstander/ting. Utgangsdører i kjeller skal alle være merket med selvfloruserende skilt, merket utgang. Husvert melder fra til styret om dette ikke er i orden.
8. Styret har fullforsikret eiendomsmassen mot blant annet brann, men andelseiere/beboere er selv ansvarlig for å tegne egen innbo-forsikring.
9. Styret minner om at oppbevarings regler blir fulgt og henstiller andelseiere/beboere om å vise aktsomhet i forbindelse med bruk av åpen ild/flamme, ved fyring i vedovn/peis og lignende.
10. Styret skal uten hinder varsles umiddelbart dersom en oppdager feil eller mangler ved noen av punktene nevnt her.

Vedtatt og godkjent av styret i Befalsborettslaget AL – Kristiansand S. 10/11-05

Befalsborettslaget AL – Kristiansand S.			Instruks
REGLER VED BRUK OG INSTALLASJON AV OLJEFYR			Gyldig til Inntil nye foreligger
Utarbeidet av styret	Gyldig fra 1/1-06	6 punkter	Godkjent av Styret/brannverns bestemmelser

Disse regler som her er gjeldene, overprøver ikke offentlige regler eller retningslinjer, der disse skulle være i strid med hverandre.

INSTALLASJON

Den andelseier som ønsker å installere oljefyr i sin leilighet er denne fremgangsmåte å følge:

1. Andelseier sender søknad til styret. I søknaden anmeldes lagringskvanta og lagringssted av flytende brensel.
2. Søknaden behandles av styret og oversendes til Kristiansand brannvesen.
3. Kristiansand brannvesen registrerer installasjon og tilskriver søkeren og meddeler det endelige resultat.
4. Er tillatelse gitt skal ha autorisert montør benyttes.
5. Ikke registrerte oljefyringsanlegg vil bli kontrollert av brannvesenet i ettertid for eventuell godkjenning. Er anlegget i orden utstedes et bevis for at alt er i orden. Er det mangler vil kontrolløren gi skriftlig pålegg om å rette manglene før oljefyren er tillatt brukt. Jfr. punkt 3.
6. Andelseier er personlig ansvarlig for installert oljefyringsanlegg er kontrollert og i orden før den tas i bruk.

BRUK

All bruk av oljefyr og oppbevaring av olje/parafin, må ikke under noen omstendighet være i strid med gjeldene bestemmelser gitt av offentlige instanser.

Styret gjør oppmerksom på at ulike instanser kan ha ulike instruks, bestemmelser, forskrifter og lignende, vedrørende bruk og oppbevaring av fyringsprodukter.

Vedtatt og godkjent av styret i Befalsborettslaget AL – Kristiansand S. 10/11-05

VEDTEKTER
for
Befalsborettslaget AL
Kristiansand S.

Vedtatt av generalforsamlingen 12.mai 2005, sist endret 22.april 1978.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, LAGSFORM OG FORMÅL

BEFALSBORRETTSLAGET AL KRISTIANSAND S, org. nr. 956 370 248, med forretningskontor i Kristiansand S, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og ved å drive virksomhet som står i sammenheng til dette.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 2 ENDRINGER AV VEDTEKTENE

Endringer i lagets vedtekter kan bare gjøres av generalforsamlingen, og da med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 3 ANDELER

§ 3-1

Andelene skal være på tre hundre kroner.

§ 3-2

Det er 81 andeler i laget. Alle andeler er like store. Dette gjelder i forhold til de retter og plikter som følger av det å være andelseier.

§ 3-3

Andelseiere har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser

§ 4 BORETT

§ 4-1

Hver andel gir enerett til en bolig i laget 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.

§ 4-2

Andelseiere kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

§ 4-3

Bruken av boligen, andre rom, samt fellesareal må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for laget eller andre andelseiere.

§ 4-4

Med styrets godkjenning kan andelseiere gjennomføre tiltak som er nødvendig grunnet funksjonshemming hos en bruker av boligen. Dog kan dette ikke gjennomføres om det er til vesentlig ulempe for laget eller andre andelseiere.

§ 4-5

Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen. Andelseiere og eller brukere av boligen plikter å følge disse. Styret fastsetter også sanksjoner ved mislighold av ordensregler, plikter i forbindelse med dugnad og lignende.

§ 5 ANDELSEIERE

§ 5-1 Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Umyndige personer kan ikke eie andel uten at verge er godkjent av overformynderiet og styret. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Dog kan de institusjoner nevnt i borrettsslagslovens § 4-3 eie inntil 10 % av lagets andeler, herunder staten v/Forsvarsdepartementet.

§ 5-2 Sameie

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i andel.

§ 5-3 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel på det frie marked, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

§ 5-3-1

Ved arv hvor der er en eller flere arvinger i fellesskap, som etter et dødsbo har ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingen(e) eller dødsboet, innen seks måneder etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen til en person som styret godkjenner. Om ikke, vil styret besørge dette og utgifter vil bli belastet boet.

§ 5-3-2

Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet som er knyttet til andelen.

§ 5-3-3

Andelsbrev og tilhørende partialobligasjon for borettsinnskudd skal ved innflytting deponeres hos forretningsfører eller annet sted som styret anser som egnet.

§ 5-3-4

Styret vil besørge overføring til borettsregisteret når dette blir opprettet.

§ 5-3-5

Andelen med tilhørende partialobligasjon for borettsinnskudd kan pantsettes i samsvar med gjeldende rettsregler, dog ikke utover antatt salgsverdi.

§ 5-4 Godkjenning av nye andelseiere

Styret skal uten videre godkjenne og kan ikke nekte godkjenning ved overdragelse:

1. til andelseierens slektninger i rett opp – nedstigende linje, også adoptivbarn, ektefelle og fraskilt ektefelle, eller andre som etter husstandsfellesskapsloven bebor andelen.
2. som ledd i bytte av bolig og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han har fått ved bytte.
3. andelshavere som allerede bor i laget
4. personell ansatt ved HV-07, Forsvarets Skolesenter, Kjevik og ved Distriktskommando Sør/Vestlandet.

Styret kan nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelsene nevnt i § 5-1. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Diskriminering, uansett form, er ikke saklig grunn, jfr. borettslagslovens § 1-5.

§ 5-4-1

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal han/hun skriftlig få melding om dette innen 20 virkedager etter at styret mottok søknaden om godkjenning.

§ 5-4-2

Hvis melding om at godkjennelse er nektet ikke er kommet fram til erververen innen fristen, er erververen i alle tilfeller å anse som godkjent.

§ 5-4-3

Styret skal uavhengig av det forannevnte ha skriftlig varsel om endringer vedrørende andelseierne. Ansvar for dette hviler på den som i utgangspunktet besitter andelen.

§ 6 FORKJØPSRETT

§ 6-1

Dersom en andel skifter eier, har andelseiere i laget, personell tilknyttet HV Distrikt 07, Forsvarets Skolesenter Kjevik og Distriktskommando Sør/Vestlandet forkjøpsrett. Ved lik ansinitet i forsvaret, avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning.

§ 6-2

Forkjøpsretten gjør seg ikke gjeldende når andelen overdras til personer nevnt i vedtektenes § 5-4 pkt 1, 2 og 3. For øvrig praktiseres forkjøpsretten etter Borettslagslovens kapittel 5.

§ 6-3

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra laget har mottatt skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 virkedager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet er kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

§ 6-4

Borettslagets styre skal dra omsorg for at andelseierne i borettslaget og Forsvarets personell, nevnt i vedtektenes § 5 ledd 5-4 pkt. 3 og pkt. 4 får muligheten til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

§ 6-4-1

Kunngjøring skjer ved oppslag i oppgangene og ved skriv til HV Distrikt 07, Forsvarets Skolesenter Kjevik og Distriktskommando Sør/Vestlandet..

Fristen for å benytte seg av forkjøpsretten settes til minimum 5, maksimum 20 dager. Der flere interesserte ønsker å benytte denne retten, vil styret bestemme, på grunnlag av ansiennitet, hvilken andelseier som skal få overta andelen. Står flere likt med hensyn til ansiennitet avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseiere.

§ 6-4-2

Andelseiere har fortrinn før personell i forsvaret.

§ 6-5

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for laget eller andre, som etter vedtektene har rett til dette. Dersom ingen ønsker å overta en andel som er stilt til rådighet etter dette, skal laget besørge andelen solgt på det åpne marked.

§ 7 FREMLEIE (BRUKSOVERLATING)

§ 7-1

Ethvert fremleieforhold skal godkjennes av styret. De bestemmelser som er gitt for overdragelse, jfr. vedtektene og andre instruksjoner for laget, gjelder tilsvarende for fremleier.

§ 7-2

Fremleie kan søkes når beboer har eid andelen i minst 2 år og selv bebodd andelen i minst 1 av de 2 siste årene. Fravikelse fra dette krever særlig godkjenning fra styret.

§ 7-3

Det skal alltid settes opp en fremleiekontrakt. For å sikre både laget og andelseier skal denne settes opp av forretningsfører og godkjennes av styret. Fremleiekontrakten er personlig og kan ikke overføres andre uten styrets godkjenning.

§ 7-4

En fremleiekontrakt kan ikke overskride en periode på mer enn 12 mnd.

§ 7-5

Styret kan ikke nekte fremleie grunnet diskriminering, jfr. borettslagslovens § 1-5. Øvrige vilkår for fremleie fremgår av borettslagsloven.

Styret kan nekte videre fremleie, med mindre andelseier oppfyller borettslagslovens krav nevnt i borettslagslovens § 5-5.

§ 8 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET, PÅLEGG OM SALG/MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 8-1 Felleskostnader

Felleskostnader, også kalt husleie, betales forskuddsvis innen den 1. i hver måned. Laget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Varsel kan gis ved at styret legger melding i postkassene som hører til de enkelte andeler.

For felleskostnader som ikke er betalt innen forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende lovbestemte forsinkelsesrente, jfr. lov av 17. desember 1976 nr 100, samt tillegg av purregebyr etter styrets vedtak.

§ 8-2 Pantessikkerhet

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

§ 8-3 Pålegg om salg/mislighold

Andelseiers brudd på forpliktelser ovenfor laget, som betaling av felleskostnader, brudd på ordensregler og lignende, kan etter skriftlig advarsel føre til pålegg om salg. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

§ 8-4 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for lagets øvrige andelseiere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§ 9 BORETTSLAGETS PLIKTER OG RETTIGHETER

§ 9-1

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger hos andelseiere. Skade på bolig og eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre.

9-1-1

Styret skal påse at lagets bygninger er tilstrekkelig forsikret.

§ 9-2

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen skal laget vedlikeholde. Laget har rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen, såfremt dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

§ 9-3

Borettslaget har rett til å besiktige andelsleiligheten. Dessuten skal borettslaget ha rett på tilgang til leiligheten, slik at ettersyn, vedlikehold, reparasjoner eller utskiftninger kan gjennomføres. Dette skal dog utføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

§ 9-4

Lagets vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold, ettersyn, reparasjon og utskiftninger av ytterdører, tak, bærende konstruksjoner, også balkonger, rør og ledninger i fellesarealer, ledninger frem til leilighetens sikringsskap, felles grøntareal og annet fellesareal som ikke er knyttet til en andelseier, herunder vaskekjellere med inventar.

§ 9-5

Ved reparasjon eller utskiftning av vinduer, termoglass, karmer, balkongdører og lignende, deler andelshaver og laget på utgiften til dette 50/50. Laget kan kreve slik utskiftning hvis det er fare for skade på bygning eller annet fellesareal. Andelseier plikter å benytte seg av lagets rutiner for slike utskiftninger. Ved tvist om nødvendigheten av reparasjon eller utskiftning, kan en av partene benytte seg av fagperson.

§ 10 ANDELSEIERS PLIKTER OG RETTIGHETER

§ 10-1

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene uten vederlag.

§ 10-2

Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap f.o.m. første inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar og utstyr, inklusive vannklosett, varmtvannsbereider, vask, innvendig flater, evt installerte varmekabler og lignende. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

§ 10-3

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i 10-2. I tillegg alt av gulvbelegg, himlingsplater, skillevegger, listverk, skap og benker, innvendige dører og karmer, tapet, innglassing og andre installasjoner på balkong.

§ 10-4

Andelseier har i tillegg ansvaret for oppstaking, rensing og vedlikehold av innvendig kloakkledning til og fra egen vannlås og frem til lagets felles-/hovedledning. I dette gjelder også sluk og rør på balkonger.

§ 10-5

Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

§ 10-6

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

§ 10-7

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt. Dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, kan styret gi tillatelse til dette, etter særskilt søknad.

§ 10-8

Oppdager andelseiere skade i boligen som laget er ansvarlig for, plikter en straks å sende melding om dette til laget. Laget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseiere ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-13 og § 5-15.

§ 10-9

Andelseiere i laget har lik rett til disposisjon og bruk av utendørs fellesareal, slik som lekeplass, grøntområder, gjesteparkering, atkomstveier og lignende. Bruk av innendørs fellesareal som lager, vaskerom, ganger og lignende, er begrenset til den aktuelle blokk, med mindre styret har gitt tillatelse til annet.

§ 11 STYRET OG DETS OPPGAVER/VEDTAK

§ 11-1 Styret

§ 11-1-1

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire styremedlemmer. Begge kjønn bør være representert med minst 40%. Det velges 2 vararepresentanter til styret

§ 11-1-2

Funksjonstiden for styreleder er 1 år, de øvrige medlemmer er 2 år. Gjenvalg er tillatt. For å skape kontinuitet, bør valget skje slik at 2 styremedlemmer og 1 vararepresentant velges hvert år.

§ 11-1-3

Generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.

Styreleder velges ved særskilt valg.

En andelsleilighet kan ikke være representert med mer enn en representant i styret / vara til styret.

Kun myndige personer kan sitte i styret.

Styret konstituerer seg selv med sekretær/nestleder.

§ 11-2 Styrets gjøremål

§ 11-2-1

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

§ 11-2-2

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed. Forretningsfører bør likevel ikke sies opp uten andelseiernes viten.

§ 11-2-3

Videre skal:

- a) styret fører på vegne av lagets medlemmer, og etter de retningslinjer som generalforsamlingen vedtar, kontroll med lagets drift.
- b) styret søker så langt det er mulig å utføre eller å få utført de vedtak som blir fattet av generalforsamlingen.
- c) styret fører kontroll med lagets regnskaper og legger spesielt vekt på kontroll av budsjett og driftskostnader, slik at dette ikke fraviker vesentlig fra det vedtatte.
- d) styret påser at intern kontroll med de ulike blokkene blir utført iht. forskrifter. Gjennomgang av en blokk/oppgang utføres en gang pr år. Ved en slik befarings skal det stille en representant for beboere i oppgangen/blokka, en representant fra styret og evt. innhentet konsulent.
- e) styret arbeide gjennom året med det som avdekkes ved kontroll av blokkene/oppgangene
- f) styret gjennomføre besiktigelser av leiligheter, med godkjenning ved skifte av andelseiere

§ 11-3 Styrets vedtak

§ 11-3-1

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av medlemmene er til stede og stemmer. Dog kan det ikke treffe vedtak som vil påføre lagets medlemmer økonomiske belastninger utover det vedtatte driftsbudsjett, med mindre slike utgifter er absolutt nødvendig for lagets drift eller for å unngå varige forringelser eller tap av lagets eiendommer.

§ 11-3-2

Vedtak er gjeldende ved simpelt flertall. Står stemmene likt, har styreleder dobbelstemme. Der styreleder ikke har stemt, kan saken avgjøres ved loddtrekning.

§ 11-3-3

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, gjøre vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie jf. § 3-2 andre ledd i borettslagsloven,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene jfr. borettslagslovens § 8-9 pkt. 4,
- gjøre andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- tiltak ellers 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.

§ 12 GENERALFORSAMLINGEN

§ 12-1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april måned eller dog senest seks måneder etter utgangen av regnskapsåret.

Styret innkaller til generalforsamling.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller revisor finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 12-2 Innkalling og frister

§ 12-2-1

Innkalling til ordinær generalforsamling skal skje med et skriftlig varsel på minst åtte, høyst tjue dager. Styret skal på forhånd varsle alle andelseiere om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som noen ønsker skal blitt tatt opp.

§ 12-2-2

Årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen distribuere til alle andelseiere. Dette kan gjøres av styret ved utdeling i postkassene i laget.

§ 12-2-3

Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles på kortere varsel, som dog skal være minst tre dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles være nevnt.

§ 12-2-4

Innkallingen kan utsendes elektronisk der dette er hensiktsmessig.

§ 12-3 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Dog kan det besluttet innkalt til ny generalforsamling for avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet. Videre kan den ordinære generalforsamling uten hinder av nevnte bestemmelse:

1. behandle årsberetning fra styret,
2. behandle årsregnskapet og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap, og om å beslutte ekstraordinær gransking,
3. foreta valg av tillitsvalgte som skal velges av generalforsamlingen på bestemt tid og som ikke skal tre inn i styret i stedet for noen som har frasagt seg vervet før tiden.

Saker som skal behandles ved den ordinære generalforsamling

- Konstituering
- Årsberetning fra styret
- Godkjenning av regnskap
- Spørsmål om ansvarsfrihet for styret
- Forslag om godtgjørelse til styret
- Fastsettelse av husleie
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter
- Valg av revisor og andre komiteer
- Valg av 2 desisorer og vararepresentanter
- Innkomne forslag

§ 12-4 Møteledelse, stemmerett og vedtak

§12-4-1

I generalforsamlingen har hver andelseier en stemme uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha en stemme til sammen. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fremleier har møterett, men ikke stemmerett ved generalforsamling.

§12-4-2

Generalforsamlingen ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen vedtar annet.

§12-4-3

Med unntak som følge av den alminnelige lov eller lagets vedtekter, avgjøres alle saker ved alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjør møteleders stemme resultatet. Har han/hun ikke stemt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§12-4-4

Valg av styremedlemmer skal foregå skriftlig hvis ikke generalforsamlingen vedtar noe annet.

§12-4-5

Hver andelseier kan ha med seg en(1) rådgiver, som kan få uttalerett, hvis generalforsamlingen godtar dette.

§ 13 FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39. og senere endringer av denne. (Inntil nevnte lov trer i kraft, gjelder bestemmelsene i borettslagsloven av 4.2.1960 nr. 2.)

Vedtektene i Befalsborettslaget har i alt 13 paragrafer (§ 1 til og med § 13). Dette eksemplar inneholder 12 sider, forsiden inkludert.

**INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING I
BEFALSBORRETTSLAGET A/L 24.6.2026, KLOKKEN 18.00
STED: Lovisenlund skole**

Saksliste til Generalforsamlingen:

Sak 1: Konstituering:

- Opprop, med kontroll av stemmeberettigede
- Valg av møteleder
- Valg av referent
- 2 til protokollunderskrivelse
- Tellekomité
- Godkjenning av innkalling
- Godkjenning av dagsorden

Sak 2: Styrets årsberetning

Herunder informasjon om gjennomført rørrehabilitering ved prosjektleder Rolf Aabrekk

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Budsjett / Økonomi:

- Spørsmål om ansvarsfrihet for styret
- Godtgjørelse til styret – forslag som i fjor (kr. 100.000 til leder og kr. 30.000 til fordeling til øvrige styremedlemmer)
- Budsjett for 2026, herunder fastsettelse av størrelsen på felleskostnadene.

Forslag til vedtak:

*Felleskostnadene foreslås å øke med kroner 500 pr. måned til kr 6700 fra 1.8.26.
Budsjettet, som viser en reduksjon i disponible midler med kr. 275.000, vedtas.*

Sak 5: Valg.

Valg av leder for ett år (forslag Lena Hellvik, gjenvalg)
Bruno Garbo (ikke på valg)
Olav Skarberg (velges for 2 år)
Jørgen Tjemsland (velges for 2 år)

Varamedlemmer (forslag):

Pål Ellingsen
Stian Michalsen

Informasjon fra styret etter at ordinære saker er behandlet.

- Avfallshåndtering
- Ladestasjoner
- Boder og fellesareal

Vedlagt: Regnskap og årsberetning for 2025
 Budsjett for 2026
 Revisjonsberetning

FULLMAKT GENERALFORSAMLING

Dato: 24.6.2026 Kl. 18:00

Fullmaktsgiver: _____, som er eier av andel nr.: _____ gir
fullmakt til:

Fullmektig (navn): _____

Fullmakten gjelder ordinær generalforsamling den 24. juni 2026.

Fullmaktsgiver kan når som helst tilbakekalle fullmakten. Eventuell annen fullmakt datert i
ettertid skal gå foran denne fullmakt..

Dersom fullmakten begrenses til enkelte saker angis dette nedenfor.

Sted / Dato

Fullmaktsgivers underskrift (eier av andel)

BEFALSBORRETTSLAGET A/L – KRISTIANSAND S

Årsberetning fra styret for 2025

Styret og utvalg har hatt følgende sammensetning i året som har gått:

Styreleder:	Lena Hellvik
Styremedl.:	Bruno Gagro Johanne Lygård Anette Borgi Bø
Varamedlem:	Olav Skarberg Meike Pollestad
Forretningsfører:	E&J Rådgivning AS v/Fredrik Enge

GENERELT OM VEDLIKEHOLD

Indre vedlikehold

Andelseiere er selv ansvarlig for dette, jfr. gjeldende husleiekontrakt. Styret vil minne om at det skal søkes før oppussing som f.eks. innebærer bytting av ovn, rehabilitering av røropplegg eller riving av vegger. Styret vil normalt innvilge slike søknader, med krav om godkjent fagmann der dette er påkrevd.

Som en del av indre vedlikehold er det viktig å huske batteri i røykvarsleren og å snu brannslukningsapparatet. Alle som har varmtvannstanken i rom uten sluk bes om få fagmann til å få utført kvalitetskontroll på tank og rørsystem. Dette er et selvstendig ansvar for andelseier. Borettslaget tar ansvar for felles byggforsikring, men der skade skyldes mangel/feil på utstyr som er andelseiers ansvar, må andelseier dekke egenandelen.

Avfallshåndtering

Alle anmodes om å sortere avfall. Papp skal brettes/presses sammen og legges i grønn dunk slik at vi ikke betaler unødvendig mye for renovasjon. Avfall Sør har øket gebyrene, spesielt for restavfall. Det er derfor viktig at alle bidrar ved å sortere avfall. Avfallsdunkene er ment for vanlig husholdningsavfall. Alle beboere skal ha mottatt informasjon fra Avfall Sør. Det er viktig at alle leser gjennom dette. Fra september vil bio og restavfall tømmes annenhver uke. Det er viktig at dunkene ikke fylles så fulle at lokkene ikke går igjen.

Lading av sykler

Det er ikke tillatt å lade batteri til elsykler i kjeller. Lading bør gjøres på egen balkong og under tilsyn.

Parkering:

Styret vil minne om at hver andelseier har én parkeringsplass. Gjesteparkering er ment til besøkende. Dersom noen har flere biler, må disse parkeres annet sted enn på Befalsborettslagets område.

Styret minner om at parkeringsbestemmelsene skal overholdes, jf husordensreglene. Kontroller kan bli foretatt, og brudd på bestemmelsene kan resultere i borttauing for eiers regning.

OMSETING AV LEILIGHETER

Det har 2025 vært 9 overdragelser, mot 14 i 2024.

ØKONOMI/RETTVISENDE BILDE

Årsregnskapet viser et underskudd på kroner 2.631.273. Som det fremgår av note 7 i regnskapet, hvor betaling av avdrag og nytt låneopptak tas med, økte imidlertid disponible midler med 176.461.

BUDSJETT FOR 2026 OG FELLESKOSTNADER I KOMMENDE ÅR

Styret foreslår å øke felleskostnadene med kroner 500 pr. måned fra 1.8.2026. Rørrehabiliteringsprosjektet er nå gjennomført, men til en kostnad på 480.000 mer enn låneopptaket. Borettslagets egenkapital er dermed lavere enn den bør være. En prioritert oppgave de neste årene vil være oppgradering av de elektriske anleggene i blokkene. For å kunne komme i gang med dette, er økningen derfor nødvendig.

Oppgradering av ladestasjon, utbedring av lekkasjer fra tak i nr. 57 og 59 som skyldes dårlig beslag og utbedring av enkelte luftehatter hvor det i dag lekker inn, vil også være oppgaver som må løses.

ANDELSEIERS PLIKTER

Året har stort sett vært som tidligere år. Stort sett fungerer husordensreglene, med det er selvfølgelig unntak. Det skal ikke oppbevares søppel eller andre gjenstander i fellesområdene i kjeller og loft. I vedtektene er det bestemt at det skal være husvert i hver oppgang. Dette har ikke fungert de siste årene. Styret vil jobbe for at ordningen igjen kommer i gang. Husverten vil da få ansvar for enkle oppgaver som å feie/måke snø ved inngangsparti og snu søppeldunker med pil ut før tømmedag.

Kristiansand 10.6.2026

Lena Hellvik
Styrets leder
(sign)

Anette Borgi Bø
(Sign)

Olav Skarberg
(Sign)

Bruno Gargo
(Sign)

Befalsborettslaget AL Kristiansand S
Resultatregnskap

	Note	2025	2024
DRIFTSINNTEKTER			
Leieinntekter av lagets boliger	1	5 613 300	5 273 100
Andre driftsinntekter		<u>80 033</u>	<u>63 890</u>
Sum driftsinntekter		<u>5 693 333</u>	<u>5 336 990</u>
DRIFTSKOSTNADER			
Lønnskostnader	2	326 733	318 253
Andre driftskostnader	3	<u>2 971 914</u>	<u>4 009 661</u>
Sum driftskostnader		<u>3 298 647</u>	<u>4 327 914</u>
Driftsresultat		<u>2 394 686</u>	<u>1 009 076</u>
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Annen renteinntekt		22 565	5 747
Annen rentekostnad	4	<u>1 048 524</u>	<u>1 048 945</u>
Netto finansposter		<u>-1 025 959</u>	<u>-1 043 198</u>
Resultat av ordinær drift		<u>1 368 727</u>	<u>-34 122</u>
SÆRSKILTE POSTER			
Pågående prosjekt rørrehabilitering	5	<u>4 000 000</u>	
Sum særskilte poster		<u>4 000 000</u>	<u>0</u>
Årsresultat		<u>-2 631 273</u>	
Overføringer og disponering av resultat:			
Overført fra(-)/til(+) annen egenkapital	6	<u>-2 631 273</u>	<u>-34 122</u>
Sum disponert		<u>-2 631 273</u>	<u>-34 122</u>

Befalsborettslaget AL Kristiansand S
Balanse pr. 31.12

EIENDELER			
	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
Boligbygg 10 stk - 81 leieligheter		32 199 306	32 199 306
Sum anleggsmidler		<u>32 199 306</u>	<u>32 199 306</u>
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		414 750	573 947
Andre fordringer/forskuddsbetalinger	4,6	989 446	270 535
kontanter og bankinnskudd		1 284 681	691 521
Sum omløpsmidler		<u>2 688 877</u>	<u>1 536 003</u>
Sum Eiendeler		<u>34 888 183</u>	<u>33 735 309</u>
EGENKAPITAL OG GJELD			
	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6	24 300	24 300
Leieboerinnskudd	6	390 157	390 157
Sum innskutt egenkapital		<u>414 457</u>	<u>414 457</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	9 443 936	12 075 209
Sum opptjent egenkapital		<u>9 443 936</u>	<u>12 075 209</u>
Sum egenkapital		<u>9 858 393</u>	<u>12 489 666</u>
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Husbanklån (nedbetales 2010 - 2035)	4	11 529 314	12 426 906
Lån i DnB	4	11 618 399	7 913 073
Sum langsiktig gjeld		<u>23 147 713</u>	<u>20 339 979</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 172 423	268 477
Forskuddsbetalt leie		8 950	16 550
Skyldige offentlige avgifter		41 353	19 291
Påløpte, ikke betalte gjeldsrenter	4	83 634	88 942
Skyldig lønn, feriepenger mv		13 517	18 054
Forskuddsfakturert leie for jan 2025		502 200	427 350
Annen kortsiktig gjeld	4	60 000	67 000
Sum kortsiktig gjeld	6	<u>1 882 077</u>	<u>905 664</u>
Sum gjeld		<u>25 029 790</u>	<u>21 245 643</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>34 888 183</u>	<u>33 735 309</u>

Kristiansand 10. juni 2026

Olav Skarberg

(Sign)

Bruno Gagro

(Sign)

Anette Borgi Bø

(Sign)

Lena Hellvik

Styreleder

(Sign)

Befalsborettslaget AL Kristiansand S
Noter

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. Borettslaget ligger i Kristiansand kommune, og lagets formål er forvaltning og vedlikehold av lagets bygningsmasse.

Salgsinntekter / innkrevde felleskostnader

Posten består av andelseiernes innbetalinger til dekning av felleskostnader. Innkreving av felleskostnader må over tid dekke borettslagets utgifter.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Det er ikke foretatt avsetning

Skatt

Borettslaget driver ikke næringsvirksomhet og er fritatt for å betale skatt, jf Sktl § 2-32. Borettslaget har ikke til formål å drive økonomisk virksomhet med sikte på overskudd.

Note 1 Leieinntekter

	2025	2024
Leie 1. halvår	2 697 300	2 575 800
Leie 2. halvår	2 916 000	2 697 300
Sum for året	5 613 300	5 273 100

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Lønn for rengjøring / vedlikehold	145 925	132 902
Påløpte feriepenger	7 538	14 673
Styrehonorar	132 000	130 000
Arbeidsgiveravgift	40 250	39 138
Andre personalkostnader	1 020	1 540
	326 733	318 253

	Pr. leil. Pr. mnd	2025	2024
Styrehonorar	136	132 000	130 000
Utbetalt lønn til renhold/drift	150	145 925	132 902

Befalsborettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Andre driftskostnader

	Pr. leil. Pr. mnd	2025	2024
Vann og avløpsgebyrer kommunen	719	698 845	700 380
Renovasjon	319	310 478	263 240
Lys, varme	149	144 581	95 895
Inventar	26	24 928	32 896
Rehabilitering pipe			860 198
Annet vedlikehold bygninger	137	133 541	334 725
Snøbrøyting	46	44 358	84 813
TV-anleggsutgifter	502	487 610	505 508
Utearealer	153	148 813	150 206
Revisjonshonorar	37	36 400	27 300
Forretningsførsel (inkl. biomkostninger)	208	202 626	197 970
Annen fremmed tjeneste	0	0	46 900
Telefon og porto, kontorrekvisita, datakostnader, mv	14	13 743	16 211
Forsikringspremier	386	374 905	333 874
Møtekostnader styre/Generalforsamling	1	1 000	1 000
Eiendoms- og festeavgift	348	337 792	347 877
Bank og kortgebyrer	13	12 294	10 668
	3 058	2 971 914	4 009 661

Note 4 Fordringer og gjeld, finansposter

Borettslaget har finansiert rehabilitering i 2005 med opptak av Husbanklån.

	2025	2024
Lånesaldo Husbanken:	11 529 314	12 426 906
Kostnadsførte renter	549 975	597 946
Betalte avdrag	897 592	847 986
Gjennomsnittrente	4,51 %	4,57 %
Hver leilighets andel av langsiktig gjeld i husbanken er:	142 337	153 419
Andel av gjeld som forfaller mer enn 5 år frem i tid:	7 724 451	8 622 043

Renteutvikling:

1. kvartal	4,63 %	4,32 %
2. kvartal	4,59 %	4,56 %
3. kvartal	4,49 %	4,69 %
4. kvartal	4,32 %	4,71 %

	2025	2024
Lånesaldo Lån nr. 1 i DnB, langsiktig	7 637 879	7 913 073
Lånesaldo Lån nr. 2 i DnB, langsiktig til rørrhab. (4,0 mill ved opptak)*	3 980 520	
Kostnadsførte renter Lån 1+2 i DnB	498 549	450 999
Betalte avdrag	294 674	249 545
Gjennomsnittrente	5,49 %	5,88 %
Hver leilighets andel av langsiktig gjeld i DnB er:	143 437	97 692
Andel av gjeld som forfaller mer enn 5 år frem i tid:	9 460 273	5 791 072

*) Lån nr. 2 er økt med NOK 2,0 mill i februar 2026

Total gjeld pr. andel

Sum renter pr. mnd for hver leilighet	1 079	285 774	251 111
Sum avdrag hver måned for hver leilighet	1 227		

Andre fordringer består av

	2025	2024
Forskuddsbetalt bredbånd/TV	113 967	259 325
Forskuddsbetalt forsikringspremie	388 746	
Forskuddsbetalt ifm. rørrhabiliteringsprosjektet	486 732	
Forskuddsbetalt lønn		11 210
Sum andre fordringer	989 445	270 535

Annen kortsiktig gjeld:

Avsatt avregning strøm	25 000	30 000
Avsatt renovasjon 4. kvartal	35 000	37 000
	60 000	67 000

Note 5 Rørrehabiliteringsprosjekt

Det har i perioden mars-desember 2025 pågått prosjekt med rehabilitering av rør i blokkene. Prosjektet er vedtatt lånefinansiert med 6,0 mill. kroner. Prosjektet er slutført i april 2026. Det ser ut til at de totale kostnader beløper seg til omtrent det samme som lånerammen. I regnskapet for 2025 er det gjort en periodisering slik at påløpt kostnad pr. 31.12.2025 tilsvarer opptak av langsiktig lån på 4,0 mill. kroner. Siste del av lånet fra Dnb ble utbetalt 15. februar 2026 med kroner 2,0 millioner. Et mer- eller mindreforbruk i 2026 i forhold til 2,0 millioner kroner vil påvirke disponible midler i 2026.

Note 6 Egenkapital

	Andels- kap.	Innskudd	Annen egenkap.	Sum
Egenkapital 31.12.2024	24 300	390 157	12 075 209	12 489 666
Årets resultat			-2 631 273	-2 631 273
Egenkapital pr 31.12.2025	24 300	390 157	9 443 936	9 858 393

Note 7 Disponible midler

	Pr. leil. Pr. mnd	2025	2024
Diponible midler pr. 1.1		630 339	1 031 992
Betalte avdrag i Husbanken	923	-897 592	-847 986
Betalte avdrag i DnB	303	-294 674	-249 545
Låneopptak DnB		4 000 000	730 000
Årets resultat		-2 631 273	-34 122
Disponible midler pr. 31.12		806 800	630 339

Disponible midler fremkommer som differansen mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Note 8 Leilighetsopplysninger

Leilighetsopplysninger:	Antall leiligheter
Østerveien 47	9
Østerveien 49	9
Østerveien 51	9
Østerveien 53	6
Østerveien 55	6
Østerveien 57	6
Østerveien 59	6
Østerveien 61	6
Østerveien 63	6
Østerveien 65	6
Østerveien 67	6
Østerveien 69	6
Totalt	81

Andel for hver leilighet er kr. 300

Hertil kommer borettsinnskud med totalt kroner 390 157

Til generalforsamlingen i Befalsborettslaget AI Kristiansand S

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Befalsborettslaget AI Kristiansand S som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 15. juni 2026
Cedra Norge AS

Olav Kristian Stokkenes

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-06-15 15:44:12 UTC+02:00

Olav Kristian Stokkenes

 **bankID**

NO: BankID - 9578-5993-4-2172978



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Budsjett 2026	Regnskap 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER		
Leieinntekter av lagets boliger	5 613 300	6 026 400
Økning fra 1.8.2026 (kr. 500 pr. mnd)		202 500
Inntekter myntmåler	6 315	5 000
Andre driftsinntekter	73 718	75 000
Sum inntekter	5 693 333	6 308 900
Lønnskostnader Renholder/drift	154 848	161 000
Styrehonorar	132 000	130 000
Arbeidsgiveravift og andre personalkost	39 885	41 000
Sum lønnskostnader	326 733	332 000
Driftskostnader		
Vann- og kloakkavgifter	698 845	650 000
Renovasjon	310 478	316 000
Lys, varme	144 581	180 000
Inventar	24 928	30 000
Reparasjoner og vedlikehold bygninger	133 541	300 000
Snøbrøyting	44 358	50 000
TV/bredbånd	487 610	470 000
Utearealer	148 813	155 000
Reparasjoner og vedlikehold utstyr		5 000
Revisjonshonorar	36 400	30 000
Forretningsførsel	202 626	210 000
Honorar for økonomisk, juridisk, teknisk bistand	0	20 000
Telefon, porto, kontorrekvisita, datakostnader	13 743	12 000
Forsikringspremier	374 905	389 000
Møtekostnader styre/Generalforsamling	1 000	2 000
Eiendoms- og festeavgift	337 792	330 000
Bank og kortgebyrer	12 294	12 336
Div. kostnader / Reserver uforutsett mv	0	15 000
Sum kostnader	2 971 914	3 176 336
Netto Rentekostnader	1 025 959	1 230 000
Resultat før ekstraordinære poster	1 368 727	1 570 564
Rørrehabilitering	4 000 000	2 479 564
Resultat etter ekstraordinære poster	-2 631 273	-909 000
- Betalte avdrag	-1 192 266	-1 366 000
+ Låneopptak	4 000 000	2 000 000
= Endring disponible midler	176 461	-275 000
Disponible midler	806 800	531 800

BEFALSBORSETTSLAGET A/L KRISTIANSAND

MØTEREFERAT

Referat fra: Generalforsamling
Møteleder: Fredrik Enge
Referent: Forretningsfører Fredrik Enge

Møtedato: 24. juni 2026
Møtested: Lovisenlund skole

Deltagere: 20 leiligheter, herav 2 med fullmakt

Sak 1 Konstituering, opprop, valg av møteleder, referent, tellekomité, 2 til å underskrive protokollen, godkjenning av innkalling og dagsorden

- Forretningsfører ble valgt til referent og møteleder
- Barbro Vigebo og Laila Røinås ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Det var ingen innvendinger mot innkalling og dagsorden. Generalforsamlingen var dermed lovlig satt.

Sak 2 Styrets årsberetning:

Årsberetningen ble gjennomgått og det ble orientert om styrearbeidet i året som har gått. Særlig prosjektet med rørrehabilitering. Innleid prosjektleder Rolf Åbrekk var til stede og svarte på en del spørsmål. Årsberetningen ble deretter godkjent.

Sak 3 Regnskap

Regnskapet ble gjennomgått av forretningsfører. Det var ingen innvendinger mot regnskapet og dette ble godkjent.

Sak 4 Budsjett / Økonomi,

Styret ble gitt ansvarsfrihet. Honorar til styret ble vedtatt å være uendret kroner 100.000 til leder og inntil kr. 30.000 som styret selv fordeler til øvrige styremedlemmer.

Felleskostnadene ble vedtatt å øke med kroner 500 fra 1.8.2026 til kroner 6700. Forretningsfører orienterte om at overskridelse på ca. kr. 470.000 på rørrehabiliteringsprosjektet, behov for oppgradering av el-anlegg på loft og kjellere samt lite egenkapital å tære på i sum gjorde at styret foreslår en økning på kroner 500.

Sak 5 Valg

Lena Helvik (leder), gjenvalgt
Olav Skarberg (velger for 2 år)
Jørgen Tjemsland (velges for 2 år)
Bruno Gagro (ikke på valg)

Varamedlemmer:
Pål Ellingsen og Stian Michaelsen

Sak 6 Informasjonssaker

Styreleder orienterte om status renovasjon, el-anlegg i kjeller/loft, parkeringsplasser og lademuligheter mv

Barbro Vigebo

(Sign)

Laila Røinås

(Sign)

Fredrik Enge

Møteleder

(Sign)

Postadresse
c/o Enge Regnskap AS
Postboks 711
4666 Kristiansand

Besøksadresse
Oddemarka
4630 Kristiansand

Telefon
952 11 912
Epost: fredrik@engeregnskap.no

Foretaksregisteret
956 370 248

Saksnummer	Prosjektnavn	Dellån	
11496545	Østerveien	10	
Restlån	planen	gebyr	Termingebyr
11 054 557,00	13 434 982,02	2 380 425,02	30,00
Rentetype	Nominell rente	Effektiv rente	
Flytende rente	4,069	4,104	
Avdragstype	Forventet nedbetalt		
Annuitet	12.11.2035		

Forfall	Terminbeløp	Avdrag	gebyr	Restlån
12.11.2026	707 248,61	480 871,00	226 377,61	10 573 686,00
12.05.2027	707 096,15	494 237,00	212 859,15	10 079 449,00
12.11.2027	707 096,69	500 823,00	206 273,69	9 578 626,00
2028	1 414 161,35	1 035 639,00	378 522,35	8 542 987,00
2029	1 414 222,41	1 078 485,00	335 737,41	7 464 502,00
2030	1 414 193,51	1 122 543,00	291 650,51	6 341 959,00
2031	1 414 193,18	1 168 569,00	245 624,18	5 173 390,00
2032	1 414 175,86	1 216 345,00	197 830,86	3 957 045,00
2033	1 414 206,66	1 266 430,00	147 776,66	2 690 615,00
2034	1 414 193,28	1 318 281,00	95 912,28	1 372 334,00
2035	1 414 194,32	1 372 334,00	41 860,32	0,00

Generert 22.05.2026
For org. nr. 956370248



Returadresse: PB 1600, Sentrum 0021 Oslo

Befalsborettslaget AL Kristiansand S
c/o Enge Regnskap AS
Postboks 711
4666 KRISTIANSAND S

20. mai 2026

Informasjon til bedriftskunder

Hei

Ny rente på lån 1636.86.06085 til rest kroner 7.562.426,44

Med virkning fra og med 3. juni 2026 endrer vi renten på ovennevnte lån til 5,35 %.

Nytt terminbeløp fremgår av nedbetalingsplanen på baksiden av dette brevet.

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med oss på 915 04800.

Takk for at du er kunde hos oss.

Med vennlig hilsen
DNB Bank ASA



Dronning Eufemias gate 30
Oslo



Pb. 1600 Sentrum
NO-0021 Oslo



Telefon: 915 04800



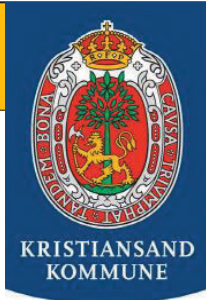
Foretaksregisteret:
NO 984 851 006 MVA



Vend !
dnb.no

Ny nedbetalingsplan for lån nr. 1636.86.06085

Forfallsdato	Rente	Avdrag	Kostnader	Sum	Restgjeld
30.06.2026	99.285,33	74.276,49	70,00	173.631,82	7.488.149,95
30.09.2026	100.977,19	73.908,81	70,00	174.956,00	7.414.241,14
30.12.2026	98.893,79	75.992,21	70,00	174.956,00	7.338.248,93
30.03.2027	96.804,57	78.081,43	70,00	174.956,00	7.260.167,50
30.06.2027	97.902,86	76.983,14	70,00	174.956,00	7.183.184,36
30.09.2027	96.864,75	78.021,25	70,00	174.956,00	7.105.163,11
30.12.2027	94.771,20	80.114,80	70,00	174.956,00	7.025.048,31
2028	369.293,12	330.250,88	280,00	699.824,00	6.694.797,43
2029	351.216,34	348.327,66	280,00	699.824,00	6.346.469,77
2030	332.209,18	367.334,82	280,00	699.824,00	5.979.134,95
2031	312.158,98	387.385,02	280,00	699.824,00	5.591.749,93
2032	291.058,29	408.485,71	280,00	699.824,00	5.183.264,22
2033	268.713,71	430.830,29	280,00	699.824,00	4.752.433,93
2034	245.202,05	454.341,95	280,00	699.824,00	4.298.091,98
2035	220.402,75	479.141,25	280,00	699.824,00	3.818.950,73
2036	194.292,22	505.251,78	280,00	699.824,00	3.313.698,95
2037	166.668,95	532.875,05	280,00	699.824,00	2.780.823,90
2038	137.585,83	561.958,17	280,00	699.824,00	2.218.865,73
2039	106.912,51	592.631,49	280,00	699.824,00	1.626.234,24
2040	74.605,48	624.938,52	280,00	699.824,00	1.001.295,72
2041	40.453,16	659.090,84	280,00	699.824,00	342.204,88
2042	6.831,45	342.204,88	140,00	349.176,33	0,00



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Østerveien 63

Dato: 09.04.2026

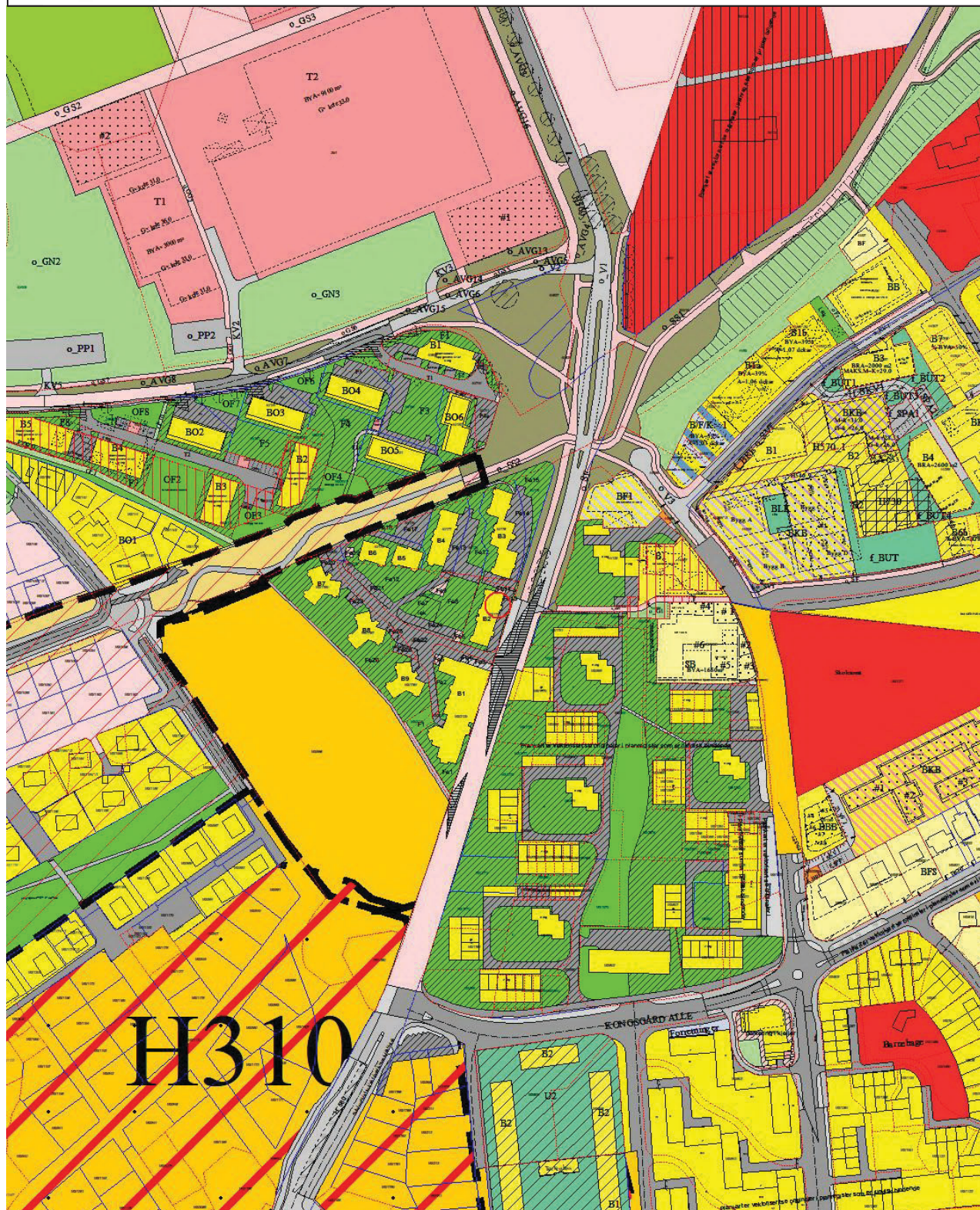
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



**REGULERINGSPLAN FOR ODDEMARKA ØST – ØSTERVEIEN 45, PLAN NR 921,
KRISTIANSAND KOMMUNE GIS MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 26
FØLGENDE:**

R E G U L E R I N G S B E S T E M M E L S E R

§ 1. BYGGEOMRÅDET FOR BOLIGER

Byggeområde for boenheter og tilhørende anlegg (PBL § 25.1.)

B2 til B9 for eksisterende bebyggelse tillates det etablert boligbebyggelse også i 4. etasje hvor det ligger til rette for dette, innenfor max. mønehøyde på cote 33,75.

B1 for ny bebyggelse med inntil 30 boenheter tillates oppført i 3 etasjer med saltak/valmtak. Max. cotehøyde for gesims er 31,5. Max. cotehøyde for møne er 33,75.

Hvor det ligger til rette for dette, dvs. i B1's tilbygg mot sør, tillates det også innredet bolig i underetasjen.

Max. T-BRA er 3100m²

Plankartet viser avtrykk av eksisterende og ny bebyggelse for B1.

Minimum 20 % av de nye leilighetene skal tilfredsstille krav til universell utforming (tilrettelagt for bevegelseshemmede).

§ 2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkområder (PBL § 25.3)

Gangvei mellom Østerveien og Oddernesveien bygges ut i 1,5 meters bredde.

§ 3. FELLES TRAFIKKOMRÅDER/PARKERING

Trafikkområder (PBL § 25.7)

Kjørevei atkomstvei bygges ut etter kommunens standard A1.

Boenhetene i B1 skal ha 1 parkeringsplass per boenhet i felles parkeringsanlegg under bygget.

Gjesteparkeringer for B1 skal være ¼ plass pr. boenhet i parkeringskjeller under bygget og på tomten til B1. 2 av gjesteparkeringene skal være for bevegelseshemmede, dvs. bredde min. 3,5m.

§ 4. FELLESOMRÅDER

Fellesområder (PBL § 25.7):

Områdene regulerer felles avkjørsel, felles parkeringsplass, felles gangareal, felles lekeareal for barn, felles grøntanlegg og annet fellesareal.

Fe1 til Fe5 skal være felles for nye boenheter i bygget B1.

Fe3 skal brukes til sykkelparkering

Det øvrige fellesarealet, Fe6 til Fe26, skal være felles for eiendommene i felt B2 til B9 (befalsborettslaget) bortsett fra Fe22 som skal være felles for B1-B9.

Fe8 er et felles grøntanlegg med parkeringsanlegg under bakken for boligene B2-B9.

Areal avsatt til felles grøntområde for felt B1, skal opparbeides som uteoppholdareal for beboerne.

§5. REKKEFØLGER I UTBYGGINGEN

Igangsettingstillatelse for nye boenheter i B1 kan ikke gis før:

Utomhusplan for F1, Fe1 – Fe5 med tilhørende gangsti fra Østerveien til Oddernesveien, samt sykkelparkering, er innlevert og godkjent av kommunen.

Nye boenheter i B1 kan ikke tas i bruk før:

Lekeplass F1 samt Fe1 – Fe5 er ferdig opparbeidet i h. t godkjent utomhusplan.

Garasjekjeller under bygget er ferdig opparbeidet.

Det er opparbeidet fysisk skille mellom adkomstvei til parkeringskjeller B1 og inngangen til B9 i h. t godkjent utomhusplan.

Gangsti fra Østerveien til Oddernesveien er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Nye boenheter i B2 - B9 kan ikke tas i bruk før:

Nytt parkeringsanlegg under bakken, areal Fe8, er ferdig opparbeidet, og lekeareal over er ferdig opparbeidet, i h. t. godkjent utomhusplan.

Kristiansand den 5. januar 2006

Revidert 15. februar 2006

Revidert 16. mars 2006

Revidert 20. mars 2007

Godkjent av bystyret i Kristiansand i møte 30.05.2007 sak nr. 64/07

Plan- og bygningssjefen.





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Østerveien 63

Dato: 09.04.2026

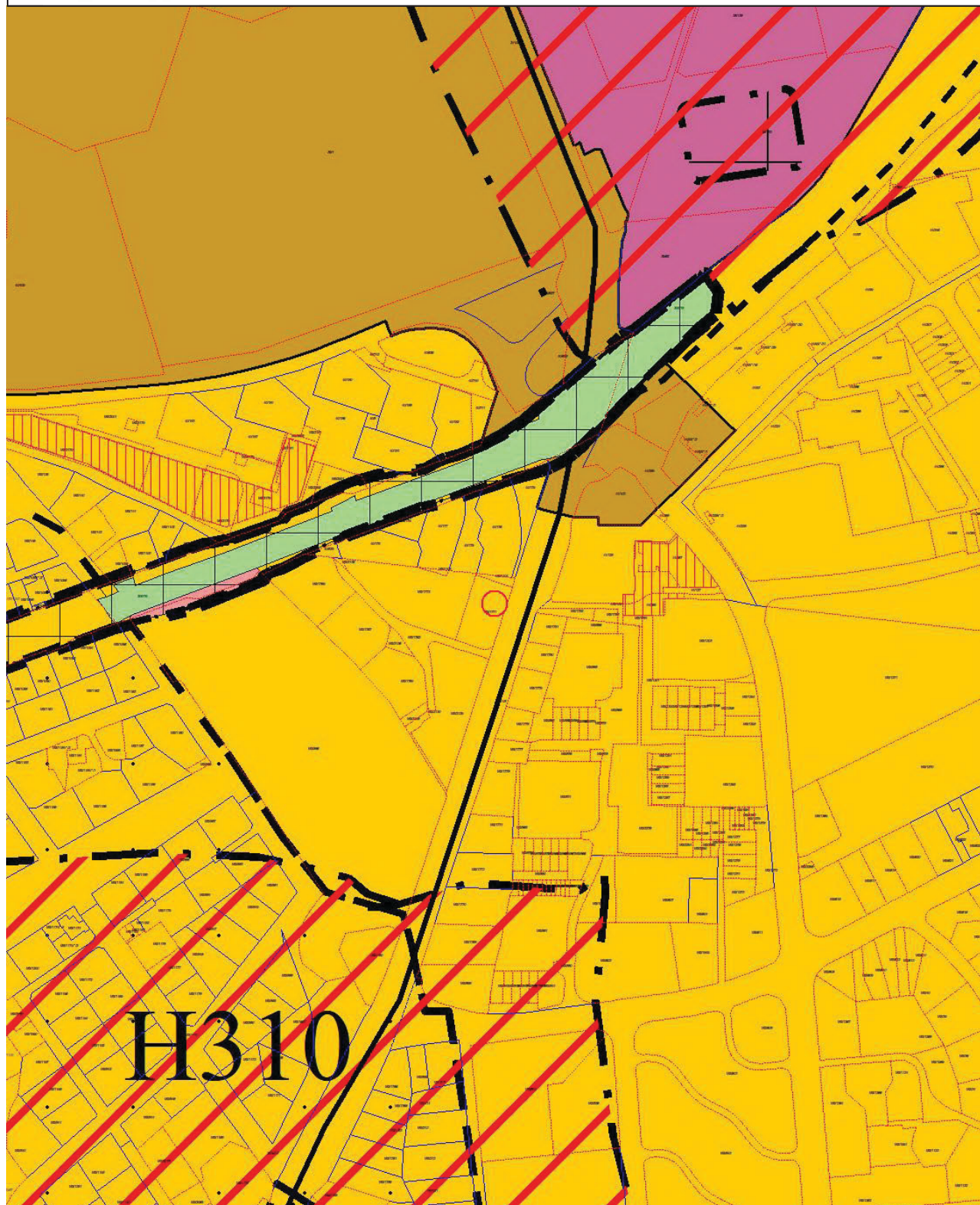
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- ✓  Faresone grense
- ✓  Faresone - Ras- og skredfare
- ✓  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- ✓  Bestemmelseområde
- ✓  Bestemmelsegrense
- ✓  Bebyggelse og anlegg - nåværende
- ✓  Sentrumsformål - nåværende
- ✓  Grav og urnelund - nåværende
- ✓  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- ✓  Bane- nåværende
- ✓  Havn - nåværende
- ✓  Blågrønnstruktur - nåværende
- ✓  LNFR-areal - nåværende
- ✓  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- ✓  Farleder - nåværende
- ✓  Friluftsområde - nåværende
- ✓  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- ✓  Planområde
- ✓  Grense for arealformål
- ✓  Fjernveg - nåværende
- ✓  Fjernveg tunnel - framtidig
- ✓  Fjernveg bro - nåværende
- ✓  Hovedveg - nåværende
- ✓  Jernbane - nåværende
- ✓  Påskrift områdenavn



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000



Område: temakart

Dato: 09.04.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingszone turbulens
- Vurderingszone lyending

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terreng
- Hinderflate - Høyde
- Innflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - Senterlinje
- Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

T13 Luftkvalitet

- Gul sone
- Rød sone

T12 Støy

- Gul sone
- Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
- Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (nåværende)
- Hovedsykkelnett (framtidig)
- Sykkелеkspresvei (nåværende)
- Sykkелеkspresvei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp
- Vandingshinder (naturlig)
- Vandingshinder (menneskeskapt)
- Vandingshinder (annet)
- Laks- og sjørøttførende bekk/elv
- Mulig laks- og sjørøttførende bekk/elv
- Laks- og sjørøttførende kulvert
- Vernet vassdrag
- Laks- og sjørøttførende elv
- Mulig laks- og sjørøttførende elv
- Laks- og sjørøttførende vann

T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturmiljøområde
- Grense for hensynssone - Angitt hensyn
- 1 - Svært stor verdi
- 2 - Stor verdi
- 3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon
- Åkvakultur (punkt)
- Åkvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gyteteft - Torsk
- Løsestettplass
- Rekefett - Aktive redskap

T6 Dyrt Mark

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmærksbete

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
- Offentlig friluftsområde
- Merket tur- og friluftsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnevandrersti
- Lysløype
- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)
- Badeplass (nåværende)
- Badeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt

T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

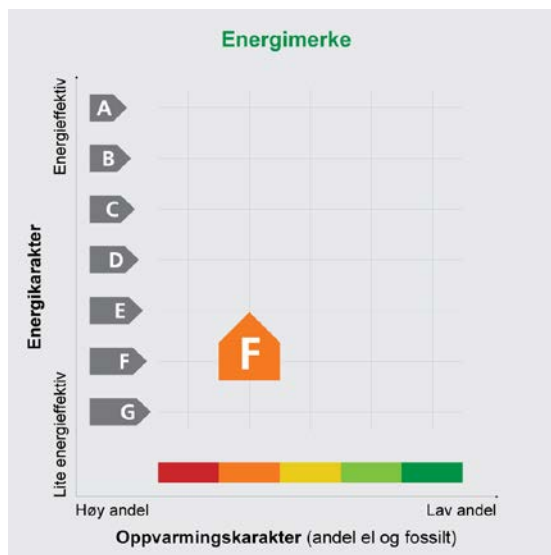
t2 kvikkleire_revidert

- Marin grense
- Mulig marin leire

T1 Skred

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

Adresse	Østerveien 61
Postnr	4631
Sted	Kristiansand
Andels-/leilighetsnr.	5301 / H0101
Gnr.	152
Bnr.	1771
Seksjonsnr.	H0101
Festenr.	
Bygn. nr.	61
Bolignr.	61
Merkenr.	A2021-1323314
Dato	12.10.2021



Innmeldt av Ann Katrin Nissen Fiidjestøl

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energigivner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

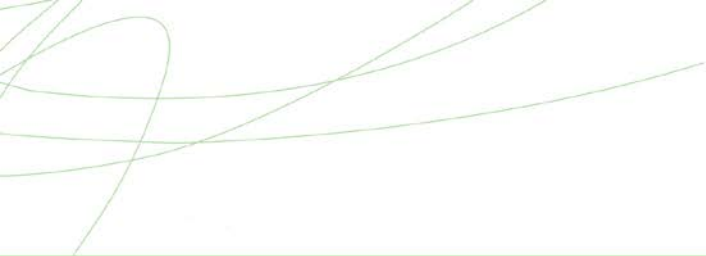
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1955

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 75

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

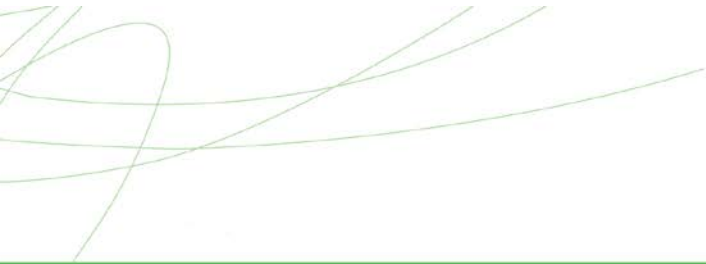
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ved

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljerings varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Østerveien 61
Postnr/Sted: 4631 Kristiansand
Leilighetsnummer: H0101
Bolignr: 61
Dato: 12.10.2021 21:04:04
Energimerkenummer: A2021-1323314
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Ann Katrin Nissen Fiidjestøl

Gnr: 152
Bnr: 1771
Seksjonsnr: H0101
Festenr:
Bygnnr: 61

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Nabolagsprofil

Østerveien 61 - Nabolaget Tobienborg/Oddemarka - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Oddemarka	2 min
Totalt 23 ulike linjer	
0.2 km	
Universitetet	8 min
Totalt 27 ulike linjer	
0.7 km	
Kristiansand rutebilstasjon	21 min
Buss, tog	
1.9 km	
Kristiansand stasjon	6 min
Linje F5	
2.3 km	
Kongshavn brygge	15 min
Linje 91	
11.7 km	

Skoler

Lovisenlund skole (1-7 kl.)	4 min
422 elever, 24 klasser	
0.3 km	
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	5 min
93 elever, 9 klasser	
0.4 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	7 min
199 elever, 11 klasser	
0.6 km	
Wilds Minne skole (1-7 kl.)	17 min
390 elever, 24 klasser	
1.5 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	4 min
466 elever, 31 klasser	
0.3 km	
Kristiansand katedralskole/Gimle	6 min
Akademiet vgs Kristiansand	13 min
180 elever	
1.1 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

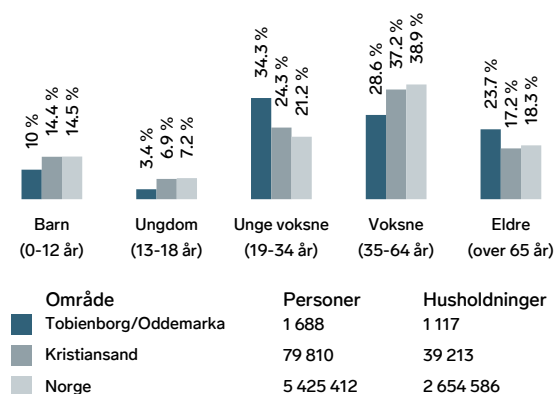
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år)	5 min
33 barn	
0.4 km	
Lund barnehage (1-5 år)	8 min
38 barn	
0.6 km	
Bispegra barnehage (1-5 år)	11 min
63 barn	
0.9 km	

Dagligvare

Joker Oddernesveien	6 min
PostNord, søndagsåpent	
0.6 km	
Coop Prix St. Olavsvei	7 min

Primære transportmidler

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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

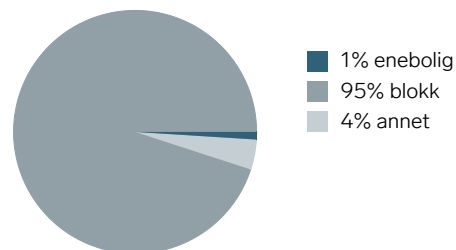
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100

Sport

-  Lovisenlund skole 2 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
-  Oddemarka skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.3 km
-  Spicheren Treningssenter 9 min 
-  SATS Aquarama 15 min 

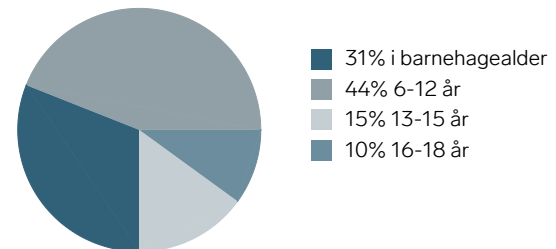
Boligmasse



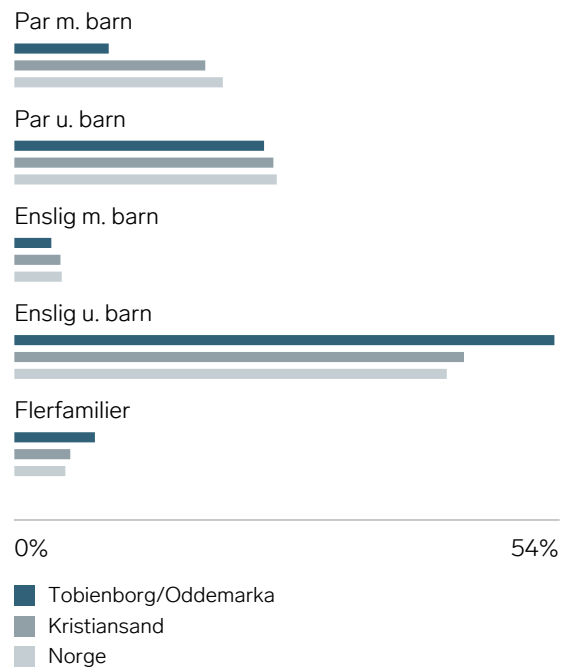
Varer/Tjenester

-  Postgården 21 min 
-  Apotek 1 Lund 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

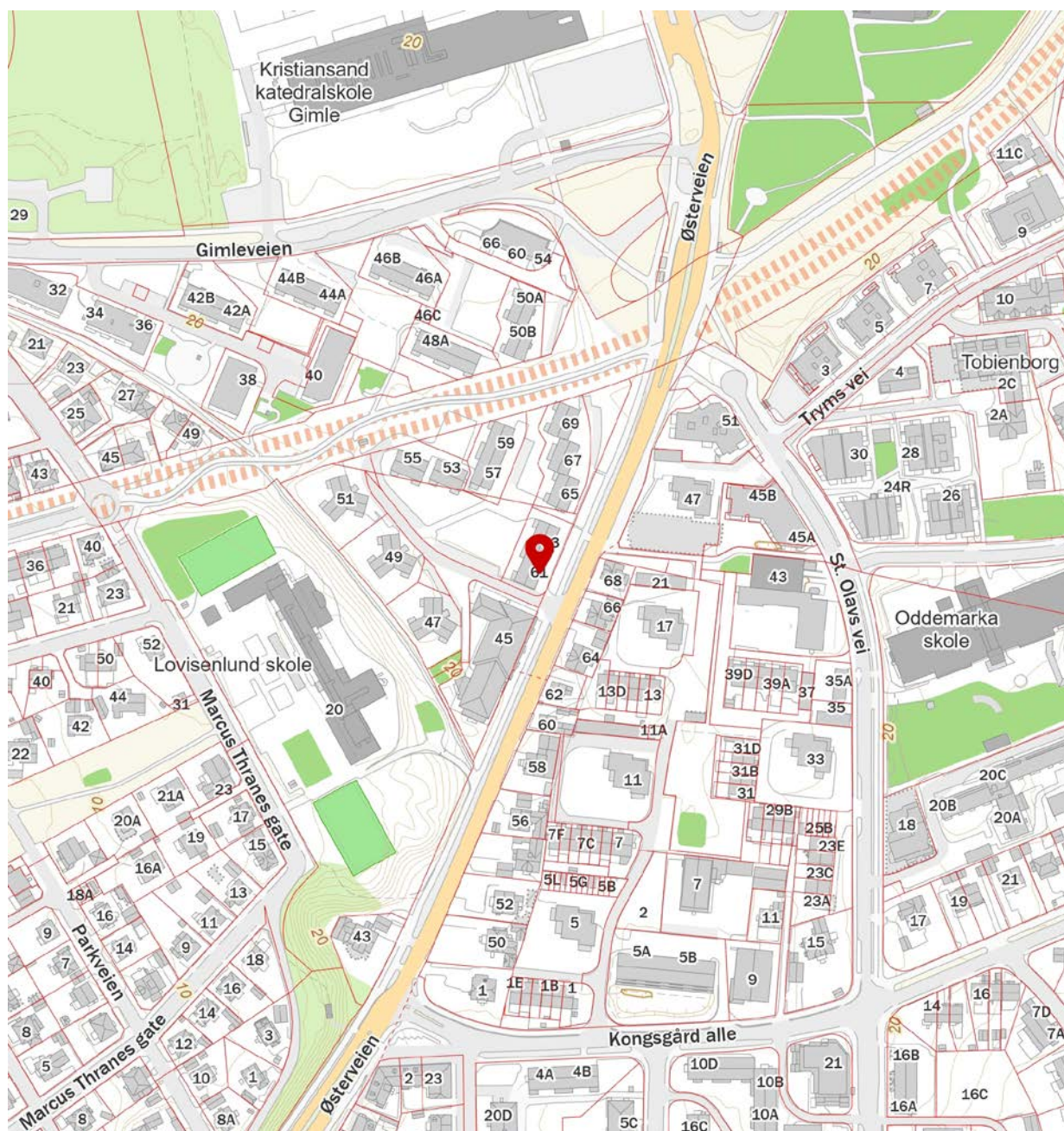
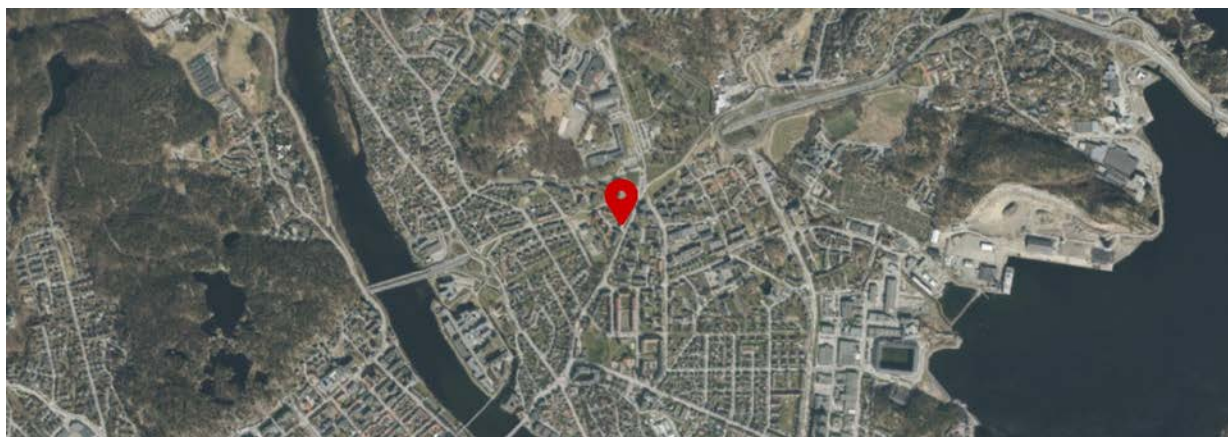


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



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

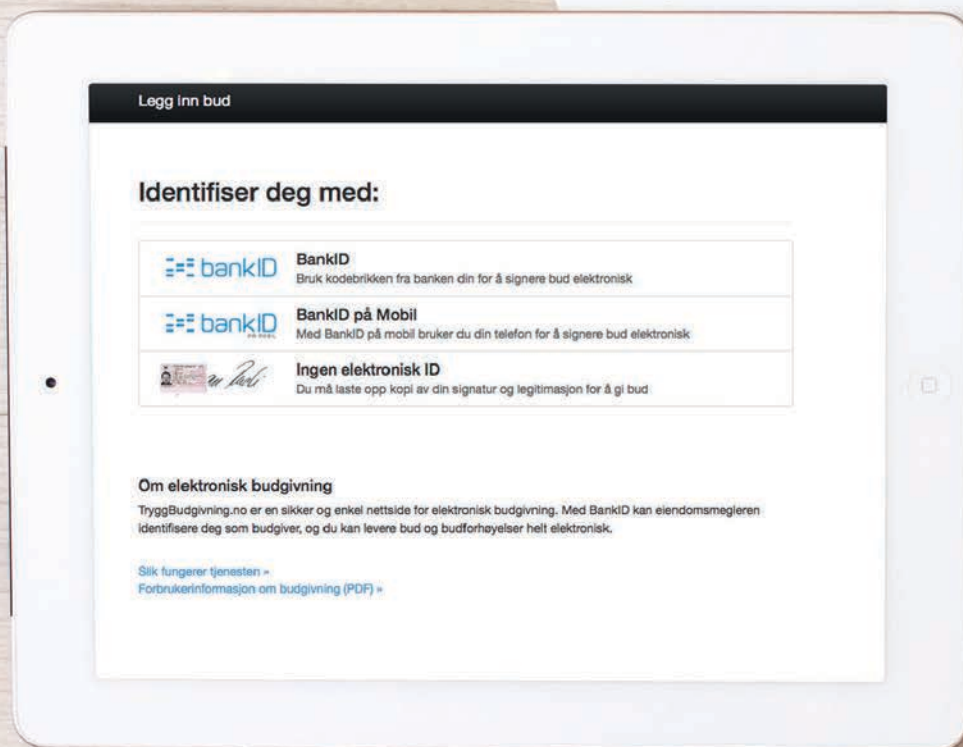
Pris gjelder for 5 år.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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](#).



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Marit Havik Staalesen

T: 918 21 225

mh@exbo.no

Følg oss på 

