

VOIEBYEN

BRIGGVEIEN 37A, 4624 KRISTIANSAND S

Lys og delikat oppusset leilighet i 2023 | Stor solrik terrasse | Usjenert beliggenhet | p-plass i garasje



Prisantydning: 3 100 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo har gleden av å presentere Briggveien 37A - en lekker og romslig endeleilighet over to plan, flott beliggende i et attraktivt og etablert boligområde i Voiebyen.

Leiligheten ble betydelig oppusset i 2023 og fremstår moderne og innbydende med nytt kjøkken, bad og vaskerom, nye gulv og malte overflater. Boligen byr på 3 soverom, lekkert kjøkken i åpen løsning mot stue, bad, vaskerom, bod og garderoberom. Fra stuen er det utgang til en stor, solrik og usjenert terrasse på hele 38 kvm. Praktisk utvendig bod ved inngangspartiet og garasjeplass i lukket anlegg.

Her bor du med kort vei til butikker, skoler, barnehager, gode bussforbindelser, flotte turområder og populære badeplasser.

Velkommen til visning!

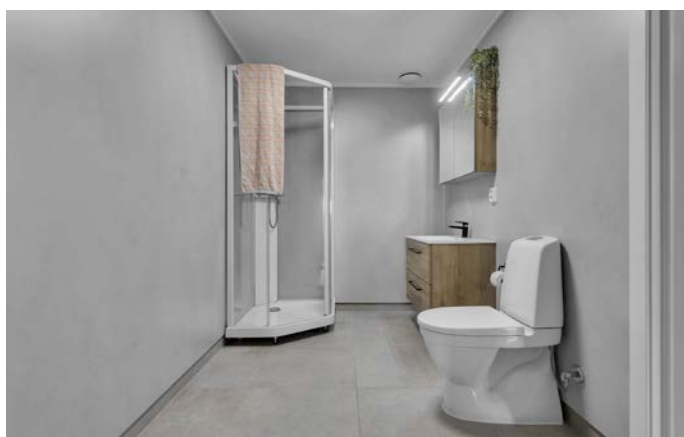
Adresse	Briggveien 37A
Prisantydning	3 100 000,- + omk.
Omkostning	6 790,-
Totalpris	3 432 854,-
Fellesgjeld	326 064,-
Felleskostnader	Kr 6 208,-
BRA-i/BRA Total	98/103 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1974
Tomt	92942.7 kvm

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
31	Tilstandsrapport
47	Ordensregler
48	Vedtekter
57	Innkalling generalforsamling
2026	
78	Protokoll 2026
83	Byggesak
98	Regulering
102	Eiendomskart
103	Energirapport



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 98 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 103 kvm

TBA: 38 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 kvm. Gang, bad, vaskerom, 2 soverom, garderobe, bod

BRA-e: 5 kvm. utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 49 kvm. Stue/kjøkken, soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

38 kvm Stor, usjenert terrasse

Tomtetype

Eiet fellestomt

Tomtestørrelse

92942.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel. Stor, solrik terrasse.

Beliggenhet

Fra boligen er det gangavstand til butikker, skoler, barnehager og kirke. Meget gode bussforbindelser til sentrum. Like ved er det flere flotte turområder med lysløype og mange populære badeplasser. For litt lengre turer er det også flotte turområder nedover mot Møvik og sjøen.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Marius Berg Askildsen

Maria Askildsen

Innhold

Det er utført mindre endringer i forhold til kommunale godkjente tegninger. Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken. Tidligere vindfang er nå en del av gang. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Standard

Andelsleilighet over 2 plan beliggende i terrasseblokk oppført 1974. Leiligheten ble pusset opp i 2023 og fremtrer i god teknisk stand.

Andelsleilighet. - Byggeår: 1974

UTVENDIG

Vinduer i PVC/plast med 2-lags glass av nyere dato i stue/kjøkken og vinduer i tre med 3-lags glass på soverommene fra 2023.

Inngangsdør, boddør og balkongdør. Dørene er skiftet ut. Inngangsdør og boddør er fra 1997. Balkongdør er nyere. Terrasse teknet med papp.

INNENDIG

Etasjeskille av tre bjelkelag. Gulv med laminat og belegg. Malte vegger og malte himlinger. Innvendig trapp i treutførelse.

Innvendige slette dører.

VÅTROM

Bad renoveret i 2023 har gulv med fliser og sokkel fliser. Baderomsplater på vegger og malt himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

Vaskerom er pusset opp og har gulv med belegg. Malte vegger og malt himling. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2023 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledning av kobber fra byggeår og plast vannrør fra

2023.

Avløpsrør av plast fra byggeår og avløpsrør av plast fra 2023.

Naturlig ventilasjon med lufteventil i rom. 194 liters varmtvannstank fra 2017. Sikringsskap med automatsikringer.

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i garasjeanlegg like ved boligen. (Plass 50 i garasje 3 til leiligheten) Ellers er det oppmerkede parkeringsplasser rundt forbi på borettslagets fellesområder hvor det går etter "førstemann til mølla" prinsippet.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0001280932

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 interiørtegnene som

ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag.

Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

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

Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler.

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

-Borettslaget har 1 prioritets pant for forfalt husleie

-Kjøper må godkjennes av styret

-Husordensregler og vedtekter bør nøye gjennomgås før budgivning

-Kjøper må melde seg inn i BOSØR før overtakelse

-Det er dugnadsplikt i borettslaget

- Det er adgang til å ta med seg husdyr ved innflytting i borettslaget. Borettslaget har egne retningslinjer for dyrehold.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Elektrisk og varmepumpe
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

E

EnergifargOransje

Oransje

Info energiklasse

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

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 100 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 846 476

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 385 905

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 felleslån kr. 1 435

Driftskostnader kr. 3 405

Avdrag felleslån kr. 378

Tilleggsytelser: Renovasjon kr. 387

Telia TV / Bredbånd kr. 503

Objekt: 055 Garasjeleie, eiet (10 - 164) kr. 100

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6208

Andel Fellesgjeld

Kr 326 064

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.08.2026

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 30007585779, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.08.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 20.08.2026: 417 014

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 25.09.2024 (siste termin 25.06.2034)

Lånenummer: 28007559366, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.08.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 355

Saldo per 20.08.2026: 55 892 597

Andel av saldo: 326 064

Første termin/første avdrag: 25.03.2026 (siste termin

25.02.2056)

Refinansiert lån + låneopptak

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Briggveien Borettslag

Organisasjonsnummer

853682012

Andelsnummer

19

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 562 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 19 i Briggveien Borettslag med orgnr. 853682012

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29.04.1976

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til boligformål under reguleringsplan nr 259 Bladtjønn, Briggveien, Drakeveien. Stadfestet 06.04.1973

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i

salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app.

Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

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

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

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

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

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 100 000,00 (Prisantydning)

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))

3 101 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 106 790,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 6 790

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring.

Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du

har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til:

Provisjon:

kr. 39 900,00

1,10 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis kr. 13 900,0

Opppgjørsgjebyr kr. 5 500,00

Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,00

Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,00

Andre utgifter og utlegg:

Utover vederlaget samarbeider meglerforetaket med følgende leverandører på dette oppdraget hvor det påløper utgifter tilpasset oppdraget:

- Kartverket (Utskrift grunnbok kr 103,- pr stk ,

- Servitutter kr 260,- pr stk og Tinglysningsgebyr

- Sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (eiendomsopplysninger fra kommune)

- Evt. Forretningsfører (gebyr opplysninger og eierskifte gebyr)

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene.

Tilstandsrapport betales direkte til takstmann.

Vederlag, Utlegg og Provisjon total: 92 487,00

Oppdragsansvarlig

Marit Havik Staalesen

Eiendomsmegler

mh@exbo.no

Tlf: 918 21 225

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

01.09.2026



























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





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.	
1001260196	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maria Askildsen	Marius Berg Askildsen
Gateadresse	
Briggveien 37A	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4624
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001260196

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	ARBEID UTFØRT AV TIDLIGERE EIER, før vi kjøpte leiligheten. (Per forrige selgers egenerklæring: Murer har støpt og lagt membran og fliser på bad. Snekker har montert baderomsplater på veggene. Det er lagt nye gulv og dører i hele leiligheten.)
Arbeid utført av	Anders Tønnesland Murer murerfirma, Erik Rasmusen snekkerfirma

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	ARBEID UTFØRT AV TIDLIGERE EIER, før vi kjøpte leiligheten. (Per forrige selgers egenerklæring: Byttet sluk. Lagt ny membran. Byttet ut rør i bad og vaskerom til rør i rør. Det er kun rørene opp til kjøkkenet som ikke er byttet ut, men de ligger synlige i den ene boden.)
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det er blitt utført ARBEID AV/FOR TIDLIGERE EIER, før vi kjøpte leiligheten. (Per forrige selgers egenerklæring har fullmektig for tidligere eier, som er faglært rørlegger, gjort dette.)
Arbeid utført av	-

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

Beskrivelse	Merker litt nedbøying i gulv, mest nær yttervegg på det lille soverommet i 1. etasje.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vi har ikke opplevd rotteproblemer i denne leiligheten i den tid vi har bodd her, men borettslaget gjennomførte for ca. 2 år siden bl.a. betongsprøyting i blindkjellerene på denne bygningen grunnet rotter.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vi er ikke kjent med at det er eller har vært skjeggkre i boligen. Men, vi har en sjelden gang sett det vi tror er enkeltindivider av sølvkre.
-------------	--

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	I oktober 2023 installerte Bernt Frustøl monterstikk til varmepumpe (har faktura, men ikke samsvarserklæring, på dette). Varmepumpen ble installert av Roto. Nåværende eier har byttet taklampe på badet (egeninnsats, ingen samsvarserklæring). FORRIGE EIER sier i sin egenerklæring at de byttet sikringsskap og fikk nytt elektrisk på bad (inkludert varmekabler) og kjøkken (av Bravida). Det foreligger samsvarserklæring fra 2023 for dette arbeidet.
Arbeid utført av	Bravida, Roto AS, Bernt Frustøl Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Borettslaget byttet fasade/isolering/vinduer på sørveggen i ca. 2023, før vi kjøpte leiligheten; byttet fasade/isolering på østveggen i 2026; og har hatt malere ute for vedlikehold på terrasserekkverk og vegger på terrasse. Nåværende eier har bygget rekkverk på trapp til inngangsdør (egeninnsats).
Arbeid utført av	Div. firma innleid av borettslaget, inkl. Byggmester Mats Myhre.

- 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

Beskrivelse	Borettslaget planlegger å bytte TV/internettleverandør i 2027, som kan medføre endring i felleskostnader.
-------------	---

- 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

Beskrivelse

Borettslaget gjennomførte for ca. 2 år siden diverse arbeid, inkludert betongsprøyting i blindkjellerene på denne bygningen grunnet rotter.

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

TIDLIGERE EIER gjennomførte omfattende oppussing før salg i 2023. Så vidt vi kjenner til ble dette gjennomført med både faglært og ufaglært innsats.

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/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.

Document reference: 1001260196

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Askildsen	504ee93394f5ddd614778 4e667a4bdb369ae75ec	24.08.2026 13:03:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Berg Askildsen	2b2d6c26fa2cc8695155ff 027b5c15b3aba91b53	24.08.2026 12:59:58 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Tilstandsrapport



Andelsleilighet.



Briggveien 37 A, 4624 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 11, bnr. 562



Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 24.08.2026

Rapportdato: 25.08.2026

Oppdragsnr.: 16579-6227

Eiendomsverdi ref nr: PR9801

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



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

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet over 2 plan beliggende i terrasseblokk oppført 1974. Leiligheten ble pusset opp i 2023 og fremtrer i god teknisk stand.

Andelsleilighet. - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i PVC/plast med 2-lags glass av nyere dato i stue/kjøkken og vinduer i tre med 3-lags glass på soverommene fra 2023. Inngangsdør, boddør og balkongdør. Dørene er skiftet ut. Inngangsdør og boddør er fra 1997. Balkongdør er nyere. Terrasse teknet med papp.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille av tre bjelkelag. Gulv med laminat og beleg. Malte vegger og malte himlinger. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad renovert i 2023 har gulv med fliser og sokkel fliser. Baderomsplater på vegger og malt himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Vaskerom er pusset opp og har gulv med beleg. Malte vegger og malt himling. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2023 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledning av kobber fra byggeår og plast vannrør fra 2023. Avløpsrør av plast fra byggeår og avløpsrør av plast fra 2023. Naturlig ventilasjon med lufteventil i rom. 194 liters varmtvannstank fra 2017. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

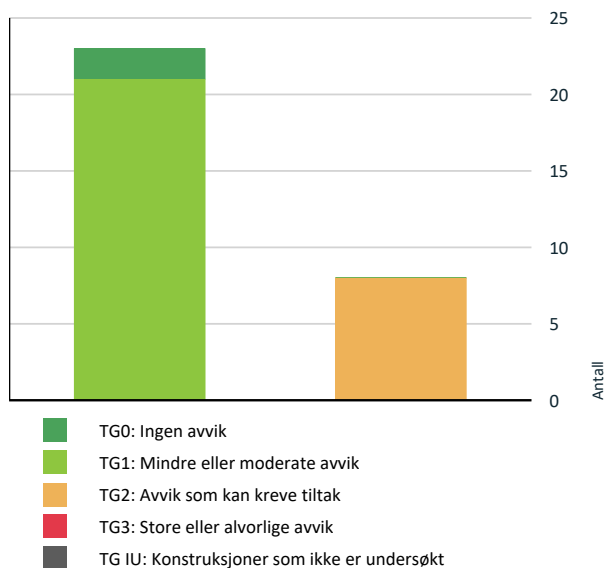
Andelsleilighet.

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

Det er utført mindre endringer i forhold til kommunale godkjente tegninger. Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken. Tidligere vindfang er nå en del av gang. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET.



Byggeår
1974

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leilighet til andels eiers egen anvendelse.

Standard

Leilighet med god standard.

Vedlikehold

Leiligheten er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i PVC/plast med 2-lags glass av nyere dato i stue/kjøkken og vinduer i tre med 3-lags glass på soverommene fra 2023.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør, boddør og balkongdør. Dørene er skiftet ut. Inngangsdør og boddør er fra 1997. Balkongdør er nyere.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse dekket med papp. Papp under plastdekke er ikke kontrollert.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVEDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger og malte himlinger.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasje skille av tre bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på gulv opptil 22mm gjennom hele rom. Enkelte steder er det noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige slette dører. Et dørblad tar litt imot dørterskel.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad renovert i 2023.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Delvis dokumentert utførelse i form av fakturaer.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og malt himling.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og sokkel fliser

Vurdering av avvik:

- Gulv har lite fall. Det er 10mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dørene til gulv ved sluk. Det er grunn til å anta at membran går opp bak 30mm eikelist på dørterskler.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet kunne lede vann til sluk, men med redusert effekt. Ved vannsøl fare for vannansamling områder på gulvet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig mansjett i sluk.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekks ventil.

Vurdering av avvik:

- Mangler luftspalte i dør for til luft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Luftspalte i dør bør etableres.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i ferdig luke i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er pusset opp.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerom med synlig utførelse.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og malt himling. Det forutsettes at malingen på vegger har tilstrekkelig vanntetthet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med beleg.

Vurdering av avvik:

- Gulv har lite fall. Det er 8mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk, det meste er lokalt fall rundt sluk. 80mm list mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Ved vannsøl fare for vannansamling i områder på gulvet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg er klemt under klemring i sluk.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Luftespalte i dør bør etableres.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i ferdig luke i skillevegg på vaskerom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2023 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på vannledninger fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plast vannrør fra 2023.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra 2023.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen vinduer.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2023.02.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

194 liters varmtvannstank fra 2017.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring datert 23.01.2018 og 02.09.2023.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

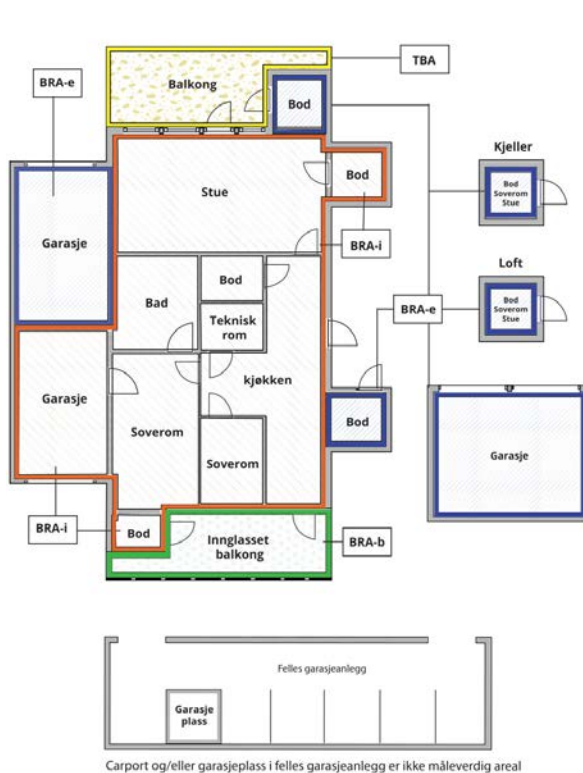
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	49			49	38
1 etasje	49	5		54	
SUM	98	5			38
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Stue/kjøkken, soverom		
1 etasje	Gang, bad, vaskerom, 2 soverom, garderobe, bod	Bod	

Kommentar

Det er utført mindre endringer i forhold til kommunale godkjente tegninger. Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken. Tidligere vindfang er nå en del av gang. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er utført mindre endringer i forhold til kommunale godkjente tegninger. Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken. Tidligere vindfang er nå en del av gang. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten ble pusset opp i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Marius Berg Askildsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	11	562		0	92942.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Briggveien 37 A

Hjemmelshaver

Briggveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0501/BRIGGVEIEN BORETTSLAG	853682012	H0501		Askildsen Maria, Askildsen Marius Berg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.08.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.04.1976	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med andels eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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 byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere brukshenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



BRIGGVEIEN BORETTSLAG

Postboks 5621 Voiebyen, 4677 Kristiansand

Tilknyttet Sørlandet boligbyggelag (SBBL)

Telefon 930 97 895 Org. nr. 853 682 012 Bankkonto nr. 3000.07.45010

Ordensregler for Briggveien Borettslag.

Disse ordensregler gjelder for andelseiere og alle i dennes husstand som bor i Briggveien borettslag. Ordensreglene gjelder også for dem som fremleier leilighet i borettslaget, og alle i dennes husstand. Reglene kommer som et tillegg til "Vedtekter for Briggveien borettslag av 21.04.1986."

Ordensreglene er sist endret av Generalforsamlingen i Briggveien borettslag 07. april 2014.

1. Vern om borettslagets eiendom, plener og beplantninger. Borettslaget kan kreve erstatning for skader på eiendom og arealer.
2. Det er ikke adgang til å sette opp tilbygg, påbygg, terrasser, murer, antenner, opplag av båter eller andre synlige gjenstander uten samtykke fra styret. Det vises til "Retningslinjer for påbygg", "Retningslinjer for oppstilling av parabolantennener", "Retningslinjer for varmepumper" og "Retningslinjer for montering av ovn med pipe".
3. Sjener ikke naboen med risting av tøy fra terrasse eller balkonger.
4. Beboere må ikke opptre på en slik måte at de er til sjenanse for andre beboere og naboer i området.
5. Det er adgang til å ta med seg husdyr ved innflytting i borettslaget. Det vises til "Retningslinjer for husdyrhold".
6. Det skal være ro i området mellom kl 23:00 og 07:00. Oppussing med f.eks banking er tillatt frem til kl. 20:00.
7. Borettsshaveren skal parkere på de godkjente parkeringsplassene. Det er ikke tillatt å parkere andre steder i området. Innkjøring og parkering i området er kun tillatt ved nødvendig av- eller pålessing. Ved behov for parkering for funksjonshemmet (offentlig godkjenning) kan styret gi fullmakt til parkering på anvist område. Det påhviler borettsshaveren og dennes husstand, og eventuelle fremleiere, å påse at besøkende ikke parkerer sine biler inne i området, men på de påviste plasser for besøkende.
8. Andelseier er ansvarlig for at brannvernmateriell som tilhører leiligheten er på plass til enhver tid og er i full orden. Andelseier er ansvarlig for skifting av batteri i røykvarsler. Det er forbudt å anvende trekullfyrte griller nærmere boligen enn 3 meter samt på verandaer og terrasser.
9. Biloppstillingsplasser i parkeringshus og carporter kan benyttes til å lagre naturlig tilhørende materiell til bil, eks. reservehjul, skiboks, takgrind samt sykler. Slikt skal lagres innenfor plassen som den enkelte beboer betaler leie for. Det er ikke tillatt å foreta større reparasjoner eller annet arbeid som kan medføre skader på andre kjøretøy, i parkeringshus, carporter eller på åpne parkeringsplasser.
10. Dersom borettsshaveren, dennes husstand eller en fremleier bryter bestemmelsene i ordensreglene er det å betrakte som en vesentlig misligholdelse av Vedtekter for Briggveien borettslag. Dersom reglene brytes gjentatte ganger og etter skriftlig varsel begjærer styret utkastelse i medhold av Vedtekter for Briggveien borettslag § 6.

Vedtekter

for Briggveien borettslag org nr 853682012.

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 21.04.1986, sist endret den 15.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Briggveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det er påkrevd at alle andeler har både røykvarslere og brannslukningsapparat, og det er andelseiers ansvar å sørge for at dette er på plass og fungerer. Styret har et overordnet ansvar for brannsikkerheten i borettslaget, og vil kunne kreve at den enkelte andelseier årlig signerer på en egenerklæring om at dette er på plass.

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

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

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

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

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

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

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring og vedlikehold av terrasser/plattinger og skillevegger / levegger på bakkenivå, samt skillevegger i inngangspartiet på terrasseleilighetene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Varmtvannsberedere som i 2005 er 10 år eller eldre skiftes etter hvert ut på Borettslagets regning.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg og styreleder bør ha minimum ett års erfaring fra styrearbeid i Briggveien borettslag. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 20.08.26 Side 1 av 2

Briggveien Borettslag	Vår ref.:	55/19	Fødselsdato eier:	06.02.1980
Briggveien 37 A	Type:	Borettslag	Fødselsdato medeier:	14.02.1983
4624 KRISTIANSAND	Eiere:	Marius Berg Askildsen, Maria Askildsen		
Organisasjonsnr:	853 682 012	Andelsnr:	19	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 6 208

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter felleslån	1 435
	Driftskostnader	3 405
	Avdrag felleslån	378
Tilleggsytelser:	Renovasjon	387
	Telia TV / Bredbånd	503
Objekt:	055 Garasjeleie,eiet (10 - 164)	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	326 064	Gjeld siste årsoppg.:	297 050
Klient ajourf. lån:	56 309 611	Klient gj. s. årsoppg.:	51 357 136

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 30007585779, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.08.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 20.08.2026: 417 014

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 25.09.2024 (siste termin 25.06.2034)

Lånenummer: 28007559366, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.08.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 355

Saldo per 20.08.2026: 55 892 597

Andel av saldo: 326 064

Første termin/første avdrag: 25.03.2026 (siste termin 25.02.2056)

Refinansiert lån + låneopptak

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Anja Gabrielsen Andersen

Adresse: Briggveien 57 C

Postnr/-sted: 4624 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 93097895, Jobb 2: 93097895

E-post: briggveien@sobopost.no

Webside: http://briggveien.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.08.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	1 742	Gjeld:	297 050	Andre inntekter:	332
		Utgifter:	15 765		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	74 000
Andelsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	00019

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utført: 20.08.26 Side 2 av 2

Briggveien Borettslag

Vår ref.: 55/19

Fødselsdato eier: 06.02.1980

Briggveien 37 A

Type: Borettslag

Fødselsdato medeier: 14.02.1983

4624 KRISTIANSAND

Eiere: Marius Berg Askildsen, Maria Askildsen

Organisasjonsnr: 853 682 012

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 11/562

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr: SP0001280932

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i Briggveien Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 22.04.2026, kl. 18:00

Sted: Voie Kirke.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Representant fra Bosør velges som møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Mette Sevaldson velges som sekretær.

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Skifte leverandør av tv og bredbåndtjenester

Flere beboere har over lang tid ytret misnøye om kvalitet på tjenester levert av Telia. Gjeldende avtale med Telia går ut i februar 2027.

Styret har innhentet tilbud fra Alt I boks, Telia og Telenor.

Styrets vurdering er at Alt i boks har det beste tilbudet.

1. Nettet vil bli oppgradert til fiber

2. Kostnadene vil være kr 529/mnd i 3 år

3. Kostnadene vil deretter være kr 399/mnd i 5 år, med ensidig binding.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å inngå fremlagte avtale med Alt i boks.

5. Saker fra eierne

5.1 Søknad om å beholde drivhus på terrasse – Briggveien 53 D

Vi ønsker å melde inn en sak til generalforsamlingen 2026 om å få beholde drivhuset som står på terrassen ved Briggveien 53D.

Bakgrunnen er at vi fikk en tidskritisk mulighet til å overta et pent drivhus kostnadsfritt. For at det skulle kunne brukes videre måtte det monteres i forbindelse med nedtaking hos tidligere eier, og vi informerte derfor om dette samtidig som vi ba om at saken kunne behandles på førstkomende generalforsamling.

Drivhuset er av begrenset størrelse, under 4 m² og 2,07 m høyt, og er plassert på privat terrasse i enderekke. Det påvirker ikke fellesarealer, fremkommelighet eller naboer, og har stått der uten at det har oppstått ulemper.

Vi ønsker å beholde drivhuset og vil selvfølgelig sørge for at det holdes i god stand og fremstår ryddig.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at drivhuset som står på terrassen ved Briggveien 53 D kan bli stående.

Styrets innstilling: Innvilgelse vil sette presedens for fremtidige frittstående bod/drivhus.

Forslaget godkjennes, dersom retningslinjer oppdateres med følgende:

Det sette begrensninger på størrelse 4 kvm og høyde 2,10 m.

For å ivareta øvrig bygg og naboer må fremtidige ønsker om å sette opp slike bygg søkes til styret.

Styret vil innhente nabovarsel og sørge for å kontrollere at evt bærekonstruksjon for plassering, tåler belastning av bod/drivhus.

Det påhviler andelseier å sikre, vedlikeholde og legge til rette for at bygget ikke er til sjenanse for borettslaget eller hindrer annet vedlikehold. Ved mislighold kan borettslaget kreve fjerning av bod/drivhus for andelseiers regning.

5.2 Søknad om å bygge veranda - Briggveien 65 D

Jeg ønsker å bygge en veranda tilsvarende naboenes i Briggveien 65.

Jeg ønsker også at verandaen går rundt hjørnet av boligen, på gavlveggen.

Vedlagt fil viser tegninger av hvordan det kan se ut.

Forslag til vedtak: Søknaden godkjennes under forutsetning av at Retningslinjer for påbygg/fasadeendringer overholdes.

Styrets innstilling: Å bygge en veranda tilsvarende naboenes i Briggveien 65 er i henhold til Retningslinjene allerede godkjent.

Å bygge verandaen rundt hjørnet av boligen, på gavlveggen, vil samsvare med påbygd veranda i flere andre andeler.
(5/19/21/47/51/53/59/63)

Styret viser til Retningslinjer for påbygg/fasadeendringer.

5.3 Søknad om å bygge bod - Briggveien 65 D

I den sammenheng vil jeg også bygge en liten redskapsbod under verandaen på deler av gavelveggen.

Forslag til vedtak: Søknaden godkjennes under forutsetning av at Retningslinjer for påbygg/fasadeendringer overholdes.

Styrets innstilling: Å bygge bod under veranda på gavelveggen, vil samsvare med påbygd bod i flere andre andeler. (47/51/53)

Styret viser til Retningslinjer for påbygg/fasadeendringer.

6. Styrehonorar

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag.

Generalforsamlingen bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Det gis et samlet styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Beløpet fastsettes til kr. 380 000.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Styrets innstilling: Fjorårets styrehonorar på kr 368 090 justeres tilsvarende prisveksten i perioden: 3 %

7. Valg til styret

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

Styreleder, Anja Gabrielsen Andersen
Styremedlem, Anne Grete Forwald
Styremedlem, Mette Sevaldson
Styremedlem, June Maria Bergshaven
Styremedlem, Nicklas Andås
Varamedlem, Terje Skarpodde
Varamedlem, Markus Jonassen
Varamedlem, Narve Heggheim

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

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Anja G. Andersen har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

- Mette Sevaldson, Briggveien 55C, stiller til gjenvalg for 2 år.
- Anne Grete Forwald, Briggveien 67B, stiller til gjenvalg for 2 år.
- June Maria Bergshaven og Niklas Andås er ikke på valg i år.

Forslag til vedtak:

- Mette Sevaldson, Briggveien 55C, velges for 2 år.
- Anne Grete Forwald, Briggveien 67B, velges for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

- Terje Skarpodde, Briggveien 13 e, stiller til gjenvalg for 1 år.
- Narve Heggheim, Briggveien 67 b, stiller til gjenvalg for 1 år.
- xx

Forslag til vedtak:

- Terje Skarpodde, Briggveien 13E, velges som vara for 1 år.
- Narve Heggheim, Briggveien 67A, velges som vara for 1 år.
- xx

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Briggveien Borettslag onsdag 22.04.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:

ADRESSE:

EIER AV ANDELSNUMMER:

SIGNATUR:

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Briggveien Borettslag 2025

Boligselskapets drift og økonomiske stilling

Briggveien Borettslag (org. nr: 853682012) ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

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

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Anja Gabrielsen Andersen, Briggveien 57 C
Styremedlem, Anne Grete Forwald, Briggveien 67 B
Styremedlem, Mette Sevaldson, Briggveien 55 C
Styremedlem, June Maria Bergshaven, Briggveien 21 B
Styremedlem, Nicklas Andås, Briggveien 61 B
Varamedlem, Terje Skarpodde, Briggveien 13 E
Varamedlem, Narve Heggheim, Briggveien 67 A

Styrets arbeid i 2025

Alle skal ha lik behandling!

Boligselskapet har oppdaterte retningslinjer som skal fortelle hvordan styret skal opptre for å lede borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Generalforsamlingen. Retningslinjene er også ment å gi beboerne trygghet for at ingen i styret skal kunne misbruke sin stilling.

Godt vedlikehold = god økonomi.

Vedlikehold er arbeid som må utføres for å forhindre forfall som følge av jevn og normal slitasje. Styret planlegger og prioriterer tiltak ut fra behov og økonomiske rammer gitt i felleskostnader. I tillegg vil det være behov for reparasjoner som skyldes akutte skader og mangler. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er den beste form for vern av bygningsmassen og i lengden også den rimeligste.

Langsiktig planlegging og god økonomisk kontroll.

Styret planlegger drift av Briggveien borettslag på ubestemt tid. Det medfører at det på et senere tidspunkt kan være behov for å oppta nye lån for vedlikehold. For at ikke fellesgjelden bare skal øke, og verdien på boligene avta, er det svært viktig å betale avdrag, ikke bare renter på eksisterende lån. Avdragsfrihet for å holde felleskostnadene nede bør ifølge økonomisk veiledere kun være forbeholdt forbigående perioder i livet.

Daglig drift:

Daglig drift av Briggveien er variert og til tider krevende. Arbeidet består blant annet av å forvalte fellesarealene, inngå driftsavtaler, sørge for vedlikehold, påse at husordensreglene og Generalforsamlingsvedtak overholdes og HMS ansvar. Det er derfor viktig at styret består av personer som er villige til å bruke tid på styrearbeid, også utenom styremøtene.

Styret har begynt med digital kommunikasjon ut til beboerne. Dette innebærer at noe av informasjonen og brev som før kom ut i postkassene, nå blir å finne under "mine sider" på www.sobo.no eller på din private mail adresse. Gjennom denne digitale løsningen kan styret sende ut epost og SMS til beboerne. Vi oppfordrer alle til å logge seg inn å gjøre seg kjent med innholdet og oppdatere kontaklinformasjon. Noen andelseiere har valgt å

reservere seg mot digital kommunikasjon, dette hindrer styret i å kontakte dem per mail, og har ingenting med uønsket reklame å gjøre. Vi håper så mange som mulig vil gå akseptere digital kommunikasjon. Kun lovpålagt informasjon vil komme ut i postkassene.

Ansatte:

Styret hadde i 2025 ingen ansatte.

Møter:

Det har for styreåret 2025/2026 vært avholdt 10 styremøter. Varamedlemmene ble innkalt til samtlige møter.

Styret har gjennomført flere møter med samarbeidspartnere og utført befaringer av andeler og utearealer ved behov.

Avtaler:

- Forretningsførerkontrakt, Bosør. Årlig fornyelse.
- Drifts- og vedlikeholdsavtale av vei, Kristiansand kommune. Årlig fornyelse.
- IF forsikring. Årlig fornyelse.
- Avtale på kollektive leveranser med Telia AS (Avtale fra 01.02.2022 - 31.01.2027)
- Avtale om brøyting utført av Kaspersen service AS. Løpende
- Vedlikeholdsavtale grøntarealer med Varodd, tidligere Via Partner. Løpende
- Service avtale garasjeportene; Agderport AS. Ved behov
- Vedlikeholdsavtale utvendig lys/elektrisitet/el-bil; OneCo. Ved behov.
- Vedlikehold av tak; ABC-tak. Ved behov
- Byggmester Mats Myhre. Ved behov
- Vågen og Hansen - Utemiljø. Ved behov
- Rørlegger Bård Andersen, Flekkerøy VVS. Ved behov.

Omsetning av andeler:

Styret har godkjent 13 overdragelser i 2025.

Forsikring:

Forsikringen er benyttet 8 ganger i 2025. Det er en dobling fra 2024 og det må forventes økte kostnader til forsikringspolise.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Briggveien 67 og 69 ble ferdig renoveret. Renoveringen omfattet oversiden på blokkene og inngangspartiet til 67 f-j og 69 e-h. Byggene ble etterisolert, nye vindu og ventiler ble montert på alle soverom. Det ble også montert nye lys slik at trappene er godt opplyst, uten at det skal sjenere naboer.

Flere bygg er vasket og malt. Dette prioriteres etter behov og i samarbeid med sakkyndige.

Flere andeler har også fått ny verandadør eller inngangsdør. Dette prioriteres også etter behov og i samarbeid med sakkyndige.

ABC tak har rensert alle takrenner. Dette gjøres rutinemessig hver høst.

Borettslaget har en driftsavtale for sand-lekeplasser med Kristiansand kommune v/Parkvesenet. Dette medfører at borettslaget er dekket av ansvarsforsikring ved uhell på lekeplassene. Forutsetningen for at forsikringen skal gjelde fullt ut, er at styret foretar intern kontroll og fører dette inn i skjema.

Lekeplass ved Briggveien 59 var ikke godkjent og måtte derfor få en oppgradering. Fall-grunnet ble skiftet, det ble meislet bort noe fjell og det ble montert nytt huske-stativ og vippe.

Uteområdet / inngangspartiet til Briggveien 45 A-C og 59 har fått et løft. Det er gått fra grus med ugress, til asfalt med kantstein. Ved Briggveien 59 er det også plantet hekk for

å avgrense bebyggelse mot skogen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.03.2026

Resultatrapport klient 55 Briggveien Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		6 741 948	6 097 332	6 742 200	7 138 488
Inndekning av renter		2 643 748	2 386 046	2 532 000	2 566 714
Inndekning av ord. avdrag		792 368	1 084 381	696 000	890 352
Inndekning av kommunale avgifter		1 077 088	721 680	828 000	900 000
Innbetalt kabel TV		986 684	944 392	948 000	1 136 064
Leieinntekt parkering		175 200	175 200	175 200	175 200
Andre leieinntekter		18 000	4 500	6 000	15 000
Feieavgift		15 360	22 701	24 000	13 920
Tilskudd	1	129 788	77 090	80 000	135 000
Andre driftsinntekter	2	246 704	224 568	186 000	213 600
Sum inntekter		12 826 888	11 737 890	12 217 400	13 184 338
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	24 188	23 063	23 100	19 400
Styrehonorar	4	368 090	355 300	370 000	384 500
Forretningsførerhonorar		293 915	284 472	300 000	306 000
Rådgivningstjenester		7 500	9 600	7 500	7 500
Kontingent boligbyggelag		48 500	55 000	55 000	65 700
Andre tjenester		70 172	58 113	50 000	60 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	51 901	50 097	50 000	54 214
Vedlikehold/serviceavtaler	6	8 277 670	8 898 306	2 872 400	3 334 000
Kabel-tv		979 858	947 403	948 000	1 136 064
Forsikring		1 094 728	968 790	1 020 000	1 200 000
Kommunale avgifter		2 928 911	2 863 542	2 988 000	2 886 000
Strøm		297 283	277 018	280 000	232 440
Renhold, fellesareal		12 038	3 684	0	15 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	1 199	6 000	5 228
Kontorrekvisita, trykksaker		11 953	12 752	10 000	15 000
Telefon og porto		21 295	19 099	18 000	20 400
Andre driftsutgifter	7	26 433	32 653	31 000	34 488
Sum driftskostnader		14 514 433	14 860 091	9 029 000	9 775 934
Driftsresultat		-1 687 546	-3 122 201	3 188 400	3 408 404
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		46 049	44 441	30 000	37 520
Annen finansinntekt		10 705	10 990	9 600	11 142
Rentekostnad		2 715 101	2 509 534	2 532 000	2 566 714
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 658 347	-2 454 103	-2 492 400	-2 518 052
Arsresultat	8, 9	-4 345 893	-5 576 304	696 000	890 352
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		4 345 893	5 576 304	696 000	890 352
Sum disponering av resultat		4 345 893	5 576 304	696 000	890 352

Balanserapport klient 55 Briggveien Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 11	30 431 121	30 431 121
Garasjer	10, 11	3 370 378	3 370 378
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		33 801 499	33 801 499
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		89 202	65 314
Andre fordringer		599 086	541 830
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		635 031	236 181
Sum omløpsmidler	8	1 323 319	843 325
SUM EIENDELER		35 124 818	34 644 824

Balanserapport klient 55 Briggveien Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		19 400	19 400
Annen egenkapital		-24 518 447	-24 518 447
Årets resultat		-4 345 893	0
Sum egenkapital	9	-28 844 940	-24 499 047
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11, 12	51 357 136	46 913 756
Borettsinnskudd	11, 12	11 092 600	11 092 600
Garasje innskudd		509 000	509 000
Sum langsiktig gjeld		62 958 736	58 515 356
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		163 419	171 033
Leverandørgjeld		798 992	408 856
Påløpne renter		48 611	48 626
Sum kortsiktig gjeld	8	1 011 022	628 515
Sum gjeld		63 969 758	59 143 871
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 124 818	34 644 824

Briggveien Borettslag

03.03.2026

(Signert elektronisk)

Anja Gabrielsen Andersen
Styreleder

Mette Sevaldson
Styremedlem

Nicklas Andås
Styremedlem

June Maria Bergshaven
Styremedlem

Anne Grete Forwald
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Tilskudd

Tilskudd består av

Nærmiljømidler mottatt fra Kristiansand Kommune kr 50 000,-

Tilskudd fra Kristiansand Kommune knyttet til privat vei, kr 79 781,-

Note 2 - Andre driftsinntekter

Består av følgende

Ladestøm til el kjøretøy kr 244.204,-

Salg av portåpnere kr 2.500,-

Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	24 188	23 063
Sum	24 188	23 063

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

Note 4 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	368 090	355 300
Sum	368 090	355 300

Note 5 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	51 901	50 097
Sum	51 901	50 097

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.
Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 6 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	1 739 638	1 463 285
6601 Garasje Vedlikehold	78 710	144 451
6602 Vedlikehold gjerd, murer, veier og skilting	251 887	22 761
6603 Vedlikehold vvs	3 255	-52 314
6604 Vedlikehold elektro	51 205	68 904
6605 Vedlikehold utvendig anlegg	634 654	543 423
6613 Vedl grende /allhus	1 113	0
6614 Egenandel skader	24 000	10 000
6615 Vedlikehold lekeplass	153 396	0
6626 Skadedyrkontroll	764 583	678 173
6630 Brøyting	72 528	143 840
6640 Periodisk vedlikehold bygg	4 494 398	5 774 595
6642 Per. vedlikehold pipe / lldsted	0	80 992
6643 Per vedlikehold VVS	0	2 404
6647 Ladeanlegg el -kjøretøy	8 303	17 793
Sum	8 277 670	8 898 306

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7440 Kontingent NBBL	12 804	12 804
7720 Årsmøte	0	4 000
7770 Bankomkostninger	6 413	4 546
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	5 341	9 428
Sum	26 433	32 653

Note 8 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	214 810	-5 912
Årets resultat	-4 345 893	-5 576 304
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	4 443 380	5 797 026
B. Årets endringer i disponible midler	97 487	220 722
C. Disponible midler UB	312 297	214 810
Omløpsmidler	1 323 319	843 325
- Kortsiktig gjeld	1 011 022	628 515
Disponible midler 31.12	312 297	214 810

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	19 400	19 400
Annen egenkapital 01.01	-24 518 447	-18 942 143
Årets resultat	-4 345 893	-5 576 304
Sum egenkapital 31.12	-28 844 940	-24 499 047

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseført verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Garasjer	Snøfreser	Kopimaskin	Ladeanlegg EL-Biler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	29 742 000	3 370 378	70 000	26 199	689 121
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	29 742 000	3 370 378	70 000	26 199	689 121
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	70 000	26 199	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	29 742 000	3 370 378	0	0	689 121
Anskaffelsesår :	1975	2003	2007	2010	2020
Antatt levetid i år :			5	5	

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

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	62 449 736	58 006 356
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	33 801 499	33 801 499

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Norge	Sparebanken Norge	Sparebanken Norge	Sparebanken Norge
Formål:		Kan ikke innfris		
Lånenummer:	28007146789	30007585779	30007585353	28007301885
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024	2024	2025
Rentesats:	5.10 %	5.10 %	5.60 %	5.10 %
Betingelser:	Nominell flytende rente 5,05 %	Nominell flytende rente 5,05 %	Nominell flytende rente 5,55 %	Nominell flytende rente 5,05 %
Beregnet innfridd:	25.02.2026	25.06.2034	02.05.2025	25.02.2026
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	496 492	45 910 000	50 524 000
Lånesaldo 01.01:	981 054	477 624	45 455 078	0
Avdrag i perioden:	78 635	39 577	45 455 078	507 330
Opptak i perioden:	0	0	0	50 524 000
Lånesaldo 31.12:	902 419	438 047	0	50 016 670

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28007146789	44	5 479	241 076
	56	5 265	294 840
	12	4 812	57 744
	32	3 816	122 112
	50	3 733	186 650
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28007301885	44	303 698	13 362 712
	56	291 786	16 340 016
	12	266 690	3 200 280
	32	211 524	6 768 768
	50	206 898	10 344 900
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007585779	1	123 639	123 639
	1	114 251	114 251
	1	50 394	50 394
	1	48 903	48 903
	1	35 166	35 166
	1	33 177	33 177
	1	32 517	32 517

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

Resultat og balanse med noter for Briggveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Briggveien Borettslag

Styreleder	Anja Gabrielsen Andersen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Mette Sevaldson (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Nicklas Andås (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Anne Grete Forwald (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	June Maria Bergshaven (sign.)	23.03.2026

Til generalforsamlingen i Briggveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

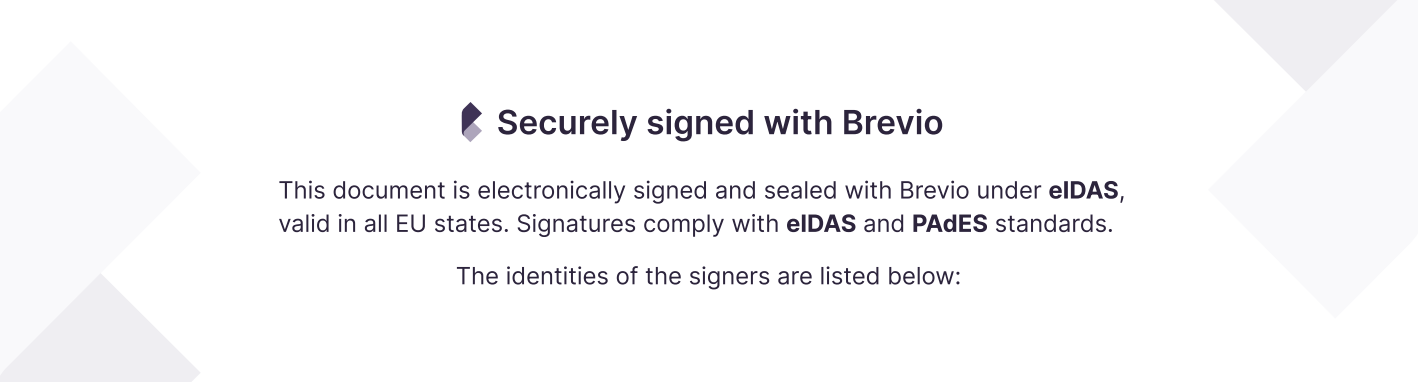
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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, 25. mars 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

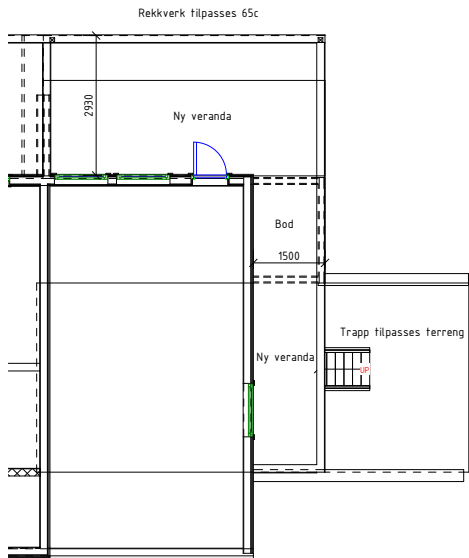
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



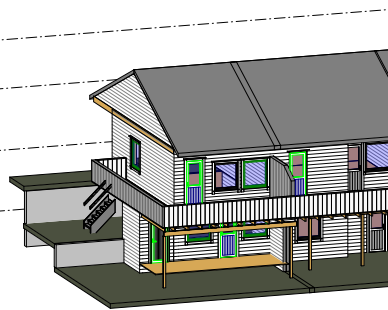
Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:



2
1 : 50



3D

Tegningstittel: Balkong og redskapsbod	Tegningstatus:
Dokumentnummer:	-B103

Side 11

Navn	Endring	Utt	Kontrollert	Godt
Oppdragsleder				
Merethe Stordalen		CS		
Tittel		15.03.25	Arbeidsg	
Briggveien 65D				
Balkong og redskapsbod		Format		
		A2		
		Tegningstatus		
Fagtegnen				
Tegningsnummer (bygg-eksp-sydd-type-oppens)				
		B103		
		Status		
		Rev.		

Prosjektadresse: Prosjektadresse



BRIGGVEIEN BORETTSLAG

Postboks 5621 Voiebyen, 4677 Kristiansand

Tilknyttet Kristiansand og Omegn Boligbyggelag (KOBG)
Telefon 930 97 895 Org. nr. 853 682 012 Bankkonto nr. 3000.07.45010

Briggveien 23.04.2022

Retningslinjer for påbygg/fasadeendringer.

Hjemmel for retningslinjene følger av gjeldende bygningsforskrifter for Kristiansand kommune, av Vedtekter for Briggveien borettslag og Ordensregler for Briggveien borettslag.

Generelle vilkår for søknadspliktige påbygg/fasadeendringer og endringer i terrenget.

1. Andelseier må levere byggesøknad til Kristiansand kommunen og få denne godkjent.
2. Godkjent byggesøknad skal behandles på Generalforsamling og ved godkjenning må byggkyndig oppnevnt av styret godkjenne planer før arbeidet iverksettes.
3. Alle arbeider må utføres etter gjeldende forskrifter. Når andelseier er byggherre er hen ansvarlig for evt. brudd på forskrifter.
4. Det må bygges ut etter enhetlig fasader/utseende. Byggetidspunktet kan variere for hver andel.
5. Arbeidet skal utføres håndverkmessig forsvarlig og av faglig kompetent firma.
6. Ved egeninnsats kreves at fagmann tar det reelle faglige ansvaret.
7. Andelseier bærer alle utgifter ved oppføring, inkludert malerarbeid.
8. Utført arbeid skal befares og godkjennes av styret sammen med sakkyndig person. Når andelseier er byggherre, forplikter hen seg til å rette påtalte mangler for egen regning. Utbedring av mangler skal utføres så raskt som mulig og senest 1 mnd. etter påtale.
9. Borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret på lik linje med øvrig bygningsmasse etter at arbeidet er fullført og skriftlig godkjent av styret. Inntil så skjer bærer andelseier også vedlikeholdsutgifter.
10. Fellesutgifter skal justeres for å dekke fremtidige økte vedlikeholdsutgifter.
11. Ved oppstart av ikke godkjente bygg-arbeider skal styret levere klage på tiltaket til kommunen.

Almen gjeldende tidligere godkjente av Generalforsamlingen påbygg/fasadeendringer.

1. Oppsetting av levegg/skillevegg.
 - Mellom andeler:
Preakseptert utforming vil ligge til grunn for godkjenning.
Skillevegger bygd mellom andeler i Briggveien 59 er ansett som standard-mal.
 - Ut mot vei:
Godkjent høyde inntil 180 cm. Lengden er avgjørende på om det er søknadspliktig til kommunen.
2. Påbygg/utvidelse av terrasse på bakkenivå.
Alle leiligheter i Briggveien kan bygge terrasse på bakkenivå. Det er en forutsetning at terrassen er lavere en kledning på bygningen. Terrassen kan bygges så langt ut fra vegg som terrengform og hensyn til bruk av fellesarealer tillater.
3. Påbygg/utvidelse av veranda.

- Alle leiligheter i Briggveien 7, 19, 21, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65 og 71 kan påbygges veranda utfra 2. etasje Veranda kan bygges så langt ut fra vegg som terrengform og hensyn til bruk av fellesarealer tillater, men ikke lenger enn 3 meter fra vegg. Ved veranda på forside må vertikale stolper ikke stå lenger fra vegg enn ytterpunkt av trapp.
- Alle leiligheter i Briggveien 9, 23, 43, 73 og nederste leiligheter i 13, 15, 17, 37, 39 67 og 69 med opprinnelige verandaer kan utvide disse innen samme rammer som nevnt over.
- Leiligheter i 2. etasje rekkene 3, 5, 11, 35, 41 og 45 kan **ikke** påbygge større verandaer av hensyn til lystilgangen i leilighetene i 1. etasje. Unntak kan gjøres dersom samtlige andelseiere i bygningen er enig om utvidelse og at utbyggingen utføres samtidig på samtlige verandaer i 2. etg.

Preaksepterte utforminger vil ligge til grunn for godkjenning av påbygg/utvidelse av veranda. Tegninger kan fåes ved henvendelse til styret.

4. Gjøre om bod uten vindu til rom med vindu.
Alle leiligheter i rekkene 3, 5, 11, 35 og 45 kan gjøre om bod uten vindu til rom med vindu. Preaksepterte utforminger vil ligge til grunn for godkjenning.
Tegninger kan fåes ved henvendelse til styret.
5. Bruk av arealer i krypkjeller terrasseblokk.
Andelseiere har mulighet for å lage adkomst til krypkjeller bak egen bod. **Det er ikke tillatt å fjerne eller flytte på masse i krypkjeller.** Dersom det er muligheter i terrenget, kan andelseier nyttiggjøre seg arealet i krypkjeller til «lagerrom».
6. Oppsetting av solceller/solfanger.
Kommunens retningslinjer ligger til grunn for oppsetting av solceller/solfangere.
«Retningslinje for varmepumpe og solceller/solfangere» skal følges.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Briggveien Borettslag onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Voie Kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Representant fra Bosør velges som møteleder.

Vedtak:

Gert Holgersen, representant fra Bosør ble enstemmig valgt som møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Mette Sevaldson velges som sekretær.

Vedtak:

Mette Sevaldson, ble enstemmig valgt som sekretær.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Lene Nørskov Nielsen, Briggveien 19C og Anne Grethe Forwald, Briggveien 67B ble enstemmig valgt som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 23

Antall fullmakter: 6

Totalt: 29

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble enstemmig godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Skifte leverandør av tv og bredbåndtjenester

Flere beboere har over lang tid ytret misnøye om kvalitet på tjenester levert av Telia. Gjeldende avtale med Telia går ut i februar 2027.

Styret har innhentet tilbud fra Alt I boks, Telia og Telenor.

Styrets vurdering er at Alt i boks har det beste tilbudet.

1. Nettet vil bli oppgradert til fiber
2. WIFI garanti i hele andelen
3. Kostnadene vil være kr 529/mnd i 3 år
4. Kostnadene vil deretter være kr 399/mnd i 5 år, med ensidig binding.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å inngå fremlagte avtale med Alt i boks.

Enstemmig vedtatt.

5. Saker fra eierne

5.1 Søknad om å beholde drivhus på terrasse – Briggveien 53 D

Vi ønsker å melde inn en sak til generalforsamlingen 2026 om å få beholde drivhuset som står på terrassen ved Briggveien 53D.

Bakgrunnen er at vi fikk en tidskritisk mulighet til å overta et pent drivhus kostnadsfritt. For at det skulle kunne brukes videre måtte det monteres i forbindelse med nedtaking hos tidligere eier, og vi informerte derfor om dette samtidig som vi ba om at saken kunne behandles på førstkommende generalforsamling.

Drivhuset er av begrenset størrelse, under 4 m² og 2,07 m høyt, og er plassert på privat terrasse i enderekke. Det påvirker ikke fellesarealer, fremkommelighet eller naboer, og har stått der uten at det har oppstått ulemper.

Vi ønsker å beholde drivhuset og vil selvfølgelig sørge for at det holdes i god stand og fremstår ryddig.

Vedtak:

Drivhuset som står på terrassen ved Briggveien 53 D godkjennes med over 2/3 flertall.

Retningslinjer for påbygg/fasadeendring oppdateres med følgende:

Ved ønske om å sette opp bod/drivhus med størrelse inntil 4 kvm og høyde 2,10 m må det søkes styret. Større bygg må søkes Generalforsamlingen.

Styret vil innhente nabovarsel og sørge for å kontrollere at evt bærekonstruksjon for plassering, tåler belastning av bod/drivhus og ikke står i veien for vedlikehold av bygningsmassen.

Det påhviler andelseier å sikre, vedlikeholde og legge til rette for at bygget ikke er til sjenanse for borettslaget eller hindrer annet vedlikehold. Ved mislighold kan borettslaget kreve fjerning av bod/drivhus for andelseiers regning.

5.2 Søknad om å bygge veranda - Briggveien 65 D

Jeg ønsker å bygge en veranda tilsvarende naboenes i Briggveien 65.
Jeg ønsker også at verandaen går rundt hjørnet av boligen, på gavlveggen.
Vedlagt fil viser tegninger av hvordan det kan se ut.

Vedtak:

Med forutsetning av at Retningslinjer for påbygg/fasadeendring følges, er søknaden enstemmig godkjent.

5.3 Søknad om å bygge bod - Briggveien 65 D

I den sammenheng vil jeg også bygge en liten redskapsbod under verandaen på deler av gavlveggen.

Vedtak:

Med forutsetning av at Retningslinjer for påbygg/fasadeendring følges, er søknaden enstemmig godkjent.

6. Styrehonorar

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag.

Generalforsamlingen bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:

Enstemmig vedtak:

Det gis et samlet styre honorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag.

Beløpet fastsettes til kr. 380 000. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Anja G. Andersen har ett år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

- Mette Sevaldson, Briggveien 55C, stiller til gjenvalg for 2 år.
- Anne Grete Forwald, Briggveien 67B, stiller til gjenvalg for 2 år.
- June Maria Bergshaven og Niklas Andås er ikke på valg i år.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

- Mette Sevaldson, Briggveien 55C, velges for 2 år.
- Anne Grete Forwald, Briggveien 67A, velges for 2 år.
- June Maria Bergshaven, Briggveien 21B, har ett år igjen av perioden.
- Niklas Andås, Briggveien 61B, har ett år igjen av perioden.

7.3 Valg av varamedlemmer

- Terje Skarpodde, Briggveien 13E, stiller til gjenvalg for 1 år.
- Narve Heggheim, Briggveien 67A, stiller til gjenvalg for 1 år.
- xx

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt:

- Terje Skarpodde, Briggveien 13E, velges for 1 år.
- Narve Heggheim, Briggveien 67A, velges for 1 år.
- Zeynep Demir, Briggveien 13F, velges for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt:

Ingen av de fremmøtte beboerne var villig til å bidra i valgkomité til neste års generalforsamling.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Vedtak:

Anne Lene Bakken, Briggveien 11G, ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling.

Øvrige delegat plasser til Bosør sin generalforsamling fylles av representanter fra styret/vara.

Protokoll for Briggveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gert Holgersen (sign.)	27.04.2026
Sekretær	Mette Sevaldson (sign.)	26.04.2026
Protokollvitne	Lene Nørskov Nielsen (sign.)	26.04.2026
Protokollvitne	Anne Grete Forwald (sign.)	26.04.2026

Briggveien 23 (A - J)	Gnr. 11, Bnr. 563	Arkivboks
1973	Rekkehus m/ 10 firetons leiligheter for KOBB	103
1975	Oppsetting av skjemsvegg i Briggvn 23	103
1988	Tilbygg for Asbjørn Kristiansen (nr. 23I)	103
1989	Tilbygg for Gunnar Tveiten (nr. 23A)	
1992	Utvidelse av veranda for Kristiansen (nr. 23I)	B 1309
1993	Balkong for Gerd-Ritha Helmersen (nr. 23J)	B 1309
1996 - Arkivomlegging - Alfabetisk rekkefølge		
1994	Utvidelse av veranda for Briggvn.23, A,B,E	
1997	Utvidelse av veranda (23 F)	

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Briggveien		23	11	563	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	rekkehus	19/9 73	dato 17.12.73	sak	1045/73
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
KOB					
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
G. Block Watne A/S					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
G. Block Watne A/S v/T. Haugland					

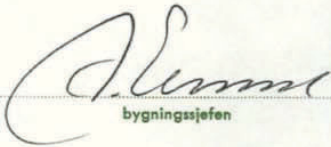
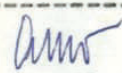
Arbeidet er besikktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Byggearbeidet påbegynt i mars 1974.

Kristiansand

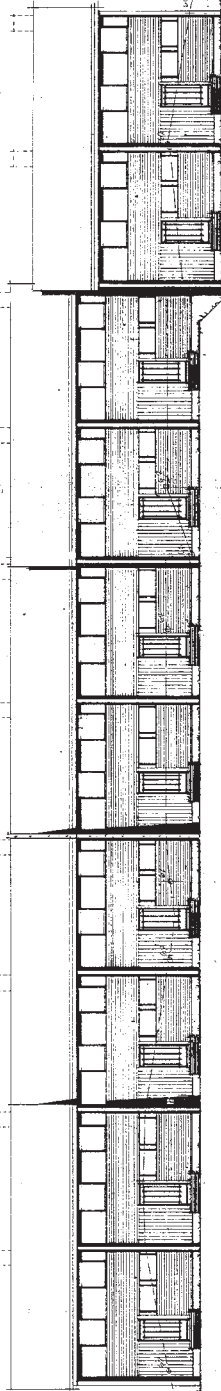
den 29. april 1976


bygningschefen
A. M. Olsen

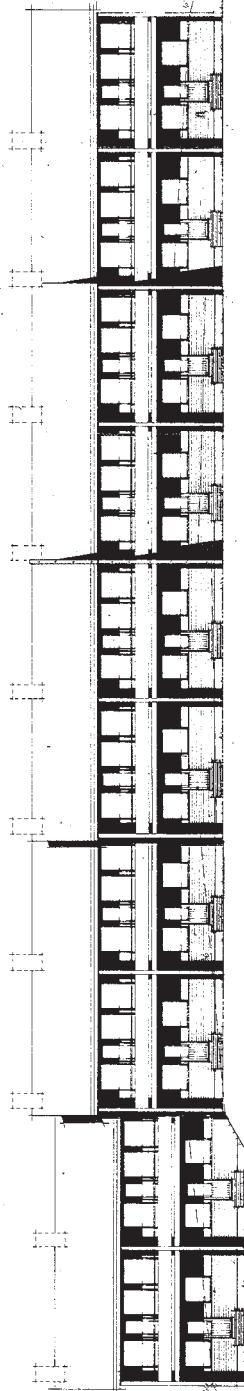
Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐ brannvesenet
- ☐

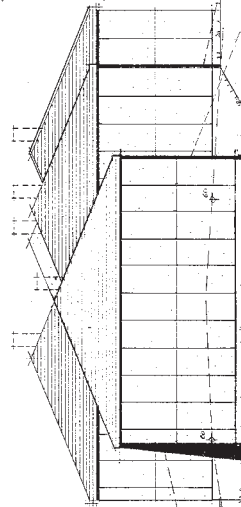
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



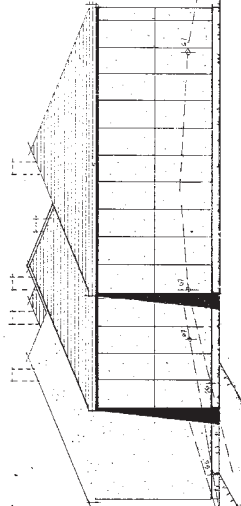
FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDVØST



FASADE MOT SØRØST

— MAX. TERR.
— END. TERR.

GRUPPE 23

STADTENS KRISTIANSTAD OG OMEGN B.B.L.		BRIGGVEIEN		COMBI 4-ROMS	
G. BLOCK WATNE		1:100		12-9-73	
UTRUSTNING		UTRUSTNING		UTRUSTNING	
UTRUSTNING		UTRUSTNING		UTRUSTNING	

Firma G. Block Watne A/S
4301 SANDNES

1228/73
/rh

20. desember 1973

**BRIGGVEIEN 23 GRUPPE 23 - REKKEHUS MED 10 - FIRE-ROMS LEILIGHETER
FOR KOB**

Ovennevnte sak ble behandlet av bygningsrådet i møte den 17. desember 1973, sak nr. 1045, og det ble fattet følgende ensstemmige vedtak:

"Bygningsrådet kan tillate at det anmeldte rekkehus oppføres på følgende vilkår:

Byplankontorets bemerkninger i brev av 13.11.73 og notat fra prosjektgruppa av 11.12.73 må etterkommes.

Bygget må senkes 1.0 m og avtrappes som vist på fasadetegningene, med topp ringmur på kt. 65.0 og kt. 66.0.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes. Drenering ifølge forskriftene. Byggearbeidet må ikke settes igang før vei, vann og kloakk er sikret, kfr. bygningslovens §§ 65 og 66.

Det må anlegges 30 tilfluktsromsplasser i felles tilfluktsrom.

Bodseksjonen i 1. etasje må omarbeides og utvides slik at den tilfredsstiller byggeforskriftenes krav i kap. 31 : 32, - revidert tegning innsendes.

Trapp til 2. etasje må ha bredde på minst 1.0 m, - kfr. byggeforskriftenes kap. 46 : 131.

Skillevegger mellom husenhetene (leilighetene) må utføres som minst B 30 vegger helt opp til taktekkingen og i hele sin utstrekning, også ved bygningens avtrapping i horisontalplanet.

Byggeforskriftenes krav til lydisolering mellom rekkehusleiligheter i kap. 53 : 314, må oppfylles.

Det forutsettes at fabrikkfremstilte elementer og monteringen av disse kan tillates. Prøvevegg oppsettes på forhånd som demonstrasjonsobjekt.

Fasademateriale i gavlvegger kan ikke godkjennes som anmeldt.

Det må nyttes trepanel som ved de omkringliggende hus, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 7, siste avsnitt.

I langfasade mot nordøst må benyttes ens kledning, - stående eller liggende.

Murte og støpte grunnmur skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm. kamstål. Det må anordnes egen jordelektrode ifølge

"forskrifter for elektriske anlegg § 410. Jordelektroden kan kombineres med armering i grunnmur (såle).
Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelkelag og andre bærende konstruksjoner med mindre dimensjoneringen utføres etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.

Ventilasjonen utføres i samsvar med gjeldende forskrifter.
Eventuelt vanntett golvbelegg i vaske- og badrom må være av godkjent type og pålegges forskriftsmessig.

Forøvrig må alt arbeide utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Gebyrer innbetales og godkjent ansvarshavende undertegner byggeomelding og byggekort før arbeidet påbegynnes."

Kristiansand bygningsråd

P. Dalen
P. Dalen

Gjenpart: ingeniørvesenet
KOB



KRISTIANSTAD KOMMUNE

KOPI
Teknisk sektor

BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSTAD
Telefon: 042 75530
Telefax: 042 75544

Helmersen Gerd-Ritha
Briggveien 23 J
4624 KRISTIANSTAD

Deres ref.

Vår ref.

Dato: 11.05.1993

EP/93/4239/930942/L42&47

BRIGGVEIEN 23 J - BALKONG - GODKJENNING

Det vises til søknad om oppføring av balkong datert 30.04.93.

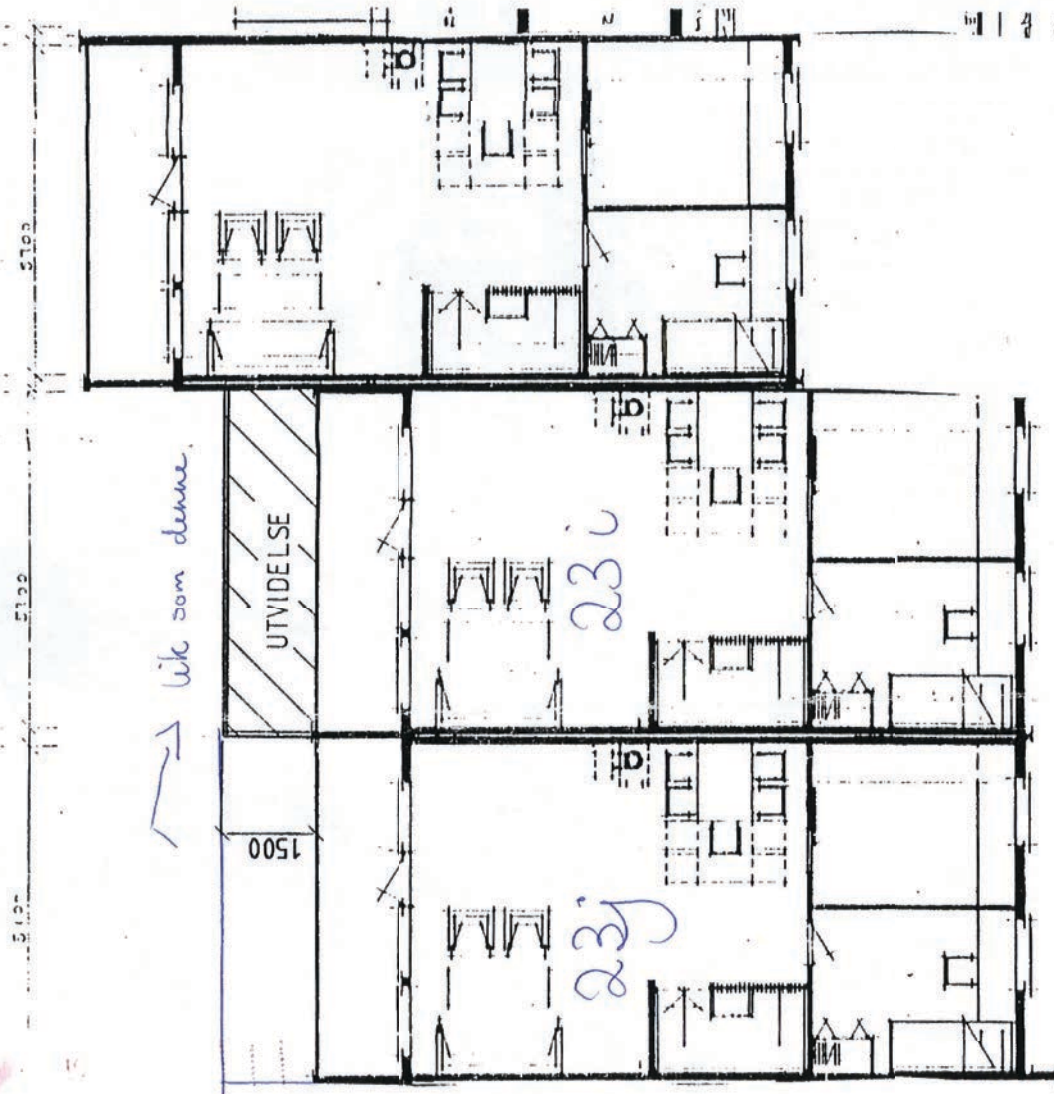
Bygningssjefen godkjenner søknaden og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Balkongen må utføres som på naboileiligheten Briggveien 23 i.
2. Det må benyttes trykkipregnerte materialer.
3. Gebyr kr. 350,- bes innbetalt på regning nr. 17955.

Med hilsen

Espen Pedersen
Avd.ing. (tlf. 042-75540)
Etter fullmakt

Gjenpart: Briggveien Borettslag, PB 5621 Voiebyen, 4602 Krs.



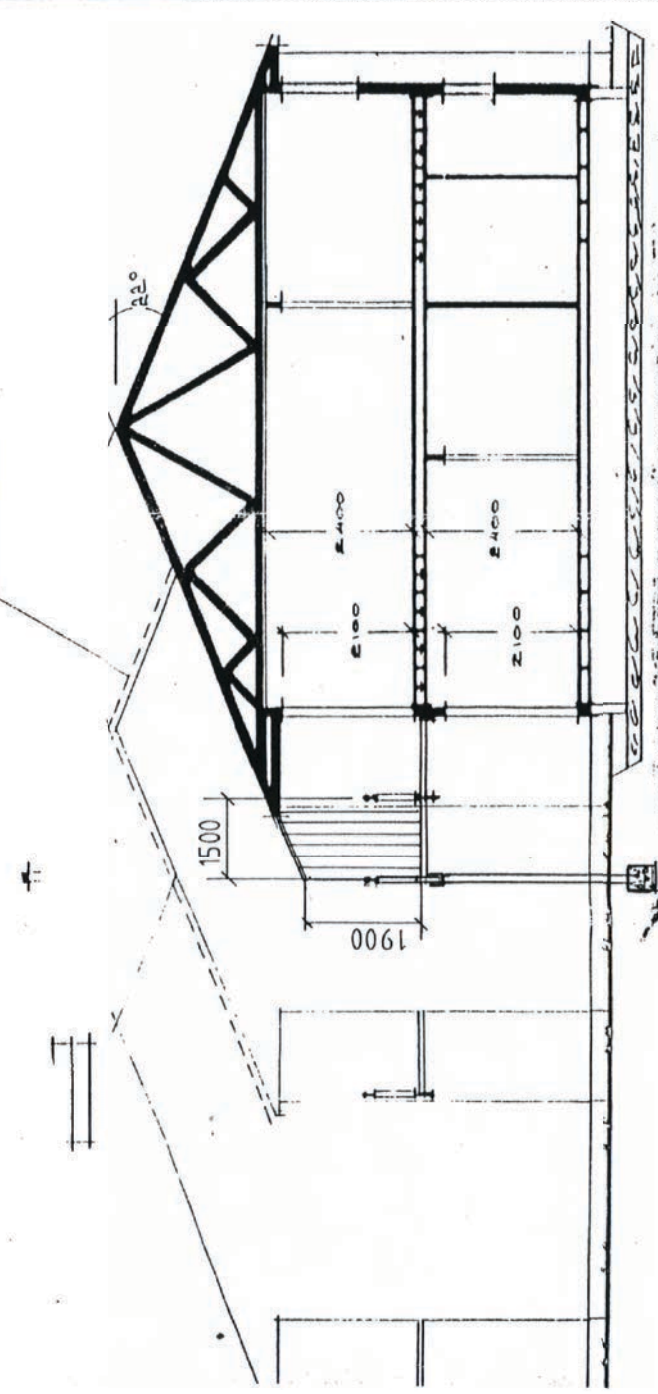
04.05.07

Sandsdal

0 4. 05. 91

Skovby

BRANNMUR



Kristiansen Brægvæn 23i

0 50 100

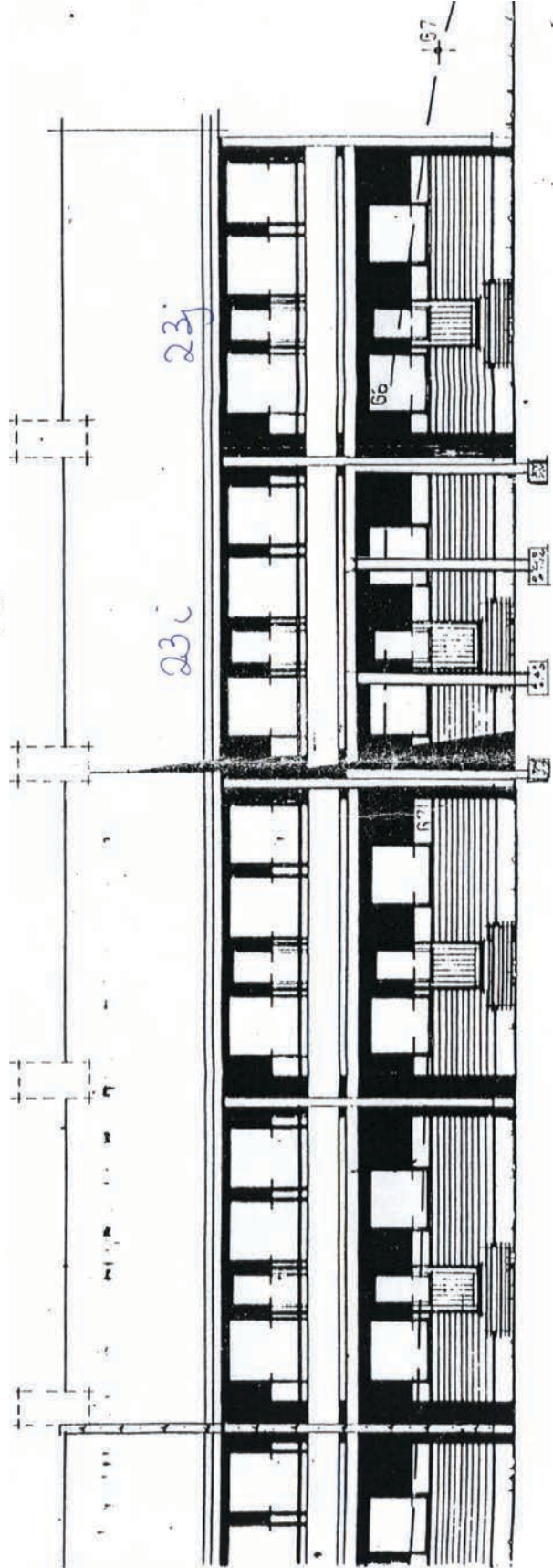
Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



04.05.99

Skovshol
København



Kristiansen Brøggeren 23

0

50

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning AS



KRISTIANSTAD KOMMUNE

Teknisk sektor

BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgata 22
Posttuttak
4604 KRISTIANSTAD
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544

Tveiten Gunnar
Briggveien 23 A
4624 KRISTIANSTAD

Deres ref.

Vår ref.
DJ/94/3340/940579

Dato: 13.04.1994

BRIGGVEIEN 23 A, B OG E - UTVIDELSE AV VERANDA

Vi viser til Deres søknad av 01.04.94 og telefonsamtale 11.04.94.

Verandautvidelse i Briggveien 23 E forutsetter at berørte naboer er varslet.

Forøvrig godkjenner bygningssjefen utvidelse av verandaer som omsøkt.

Gebyr kr 175,- pr. verandautvidelse må innbetales. Kemnerkontoret sender ut faktura til Gunnar Tveiten, Berit Lygra og Eva Samuelsen.

Med hilsen

Dagfinn Jernes
avd.ingeniør
etter fullm.

GJENPART:- Berit Lygra, Briggveien 23 B, 4624 KR.SAND S

- Eva Samuelsen, Briggveien 23 E, 4624 KR.SAND S

1404941305-175,-
1404941310-175,-



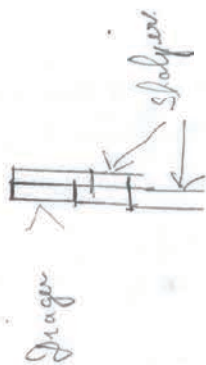
KRISTIANSAND OPPMÅLINGSVESEN 1966

KRISTIAN SAND M. 1:1000

$$E_{kv} = 1 \text{ m.}$$

-256/114

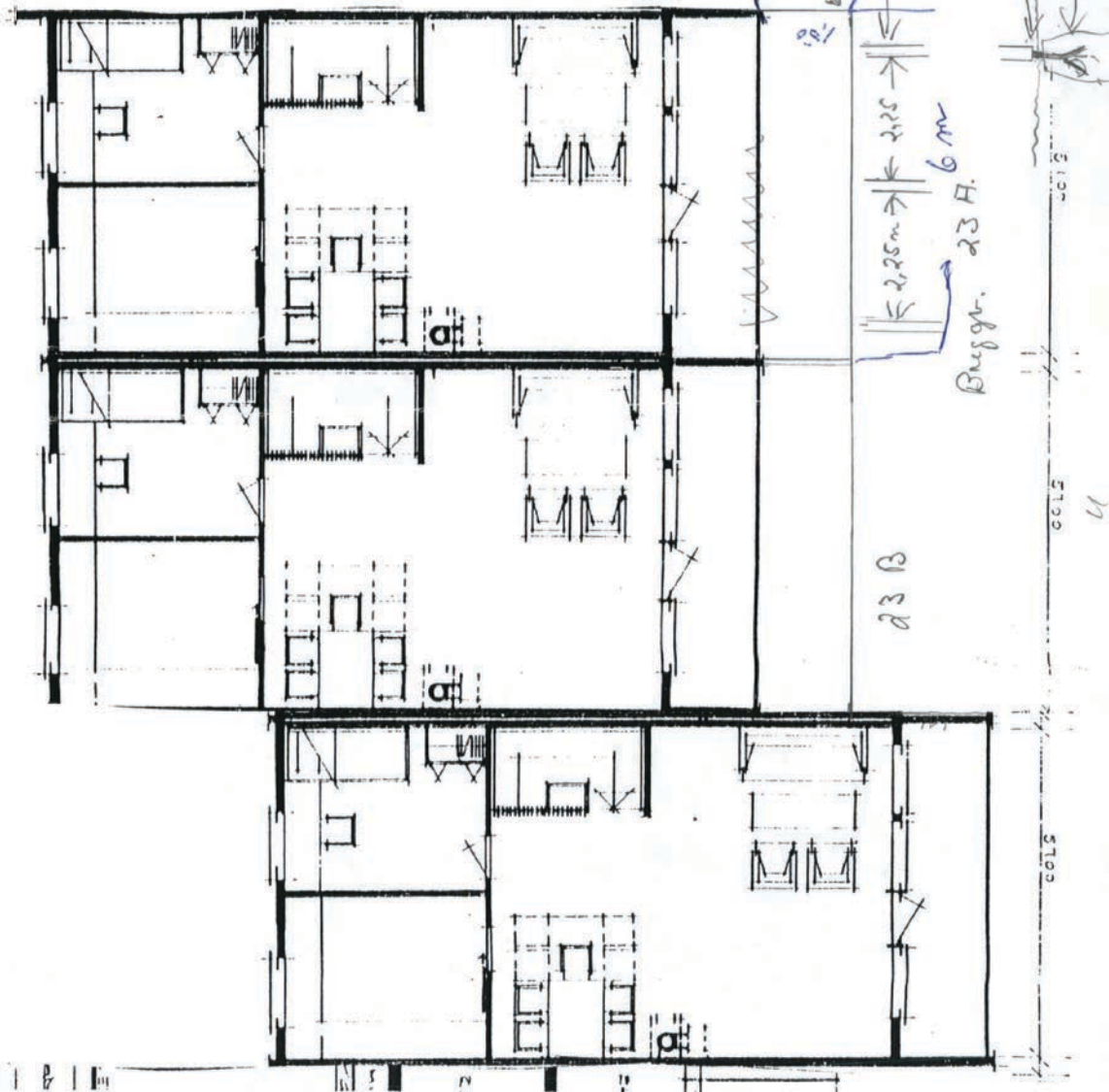
1994



Samme rekorte flyttes ud.
Eller samme dimension
som før.

Shen due 2.4.2

Shirley and I will be getting
for tomorrow - and a paper
long - under good plan.

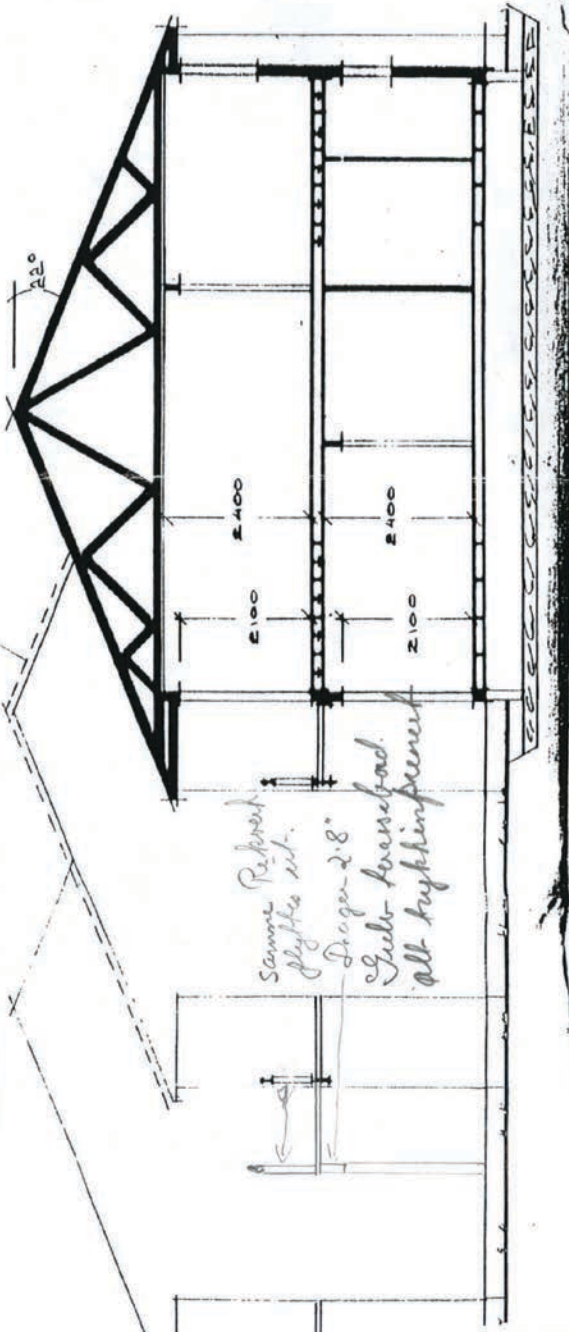


100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

BRANNMUR

11.04.1994



100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000



Område: Briggveien 23B

Dato: 20.08.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for området Blandtjønn - Briggveien - Drakeveien.

Stadfestet 06.04.1973

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Innen rammen av planen er byplanrådet bemyndiget til å vedta bebyggelsesplaner og godkjenne plassering av de enkelte bygninger.

De enkelte byggplassering i et felt skal godkjennes på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet eller klart avgrensede deler av det som på forhånd er godkjent av byplanrådet.

§ 3.

Byplanrådet kan godkjenne mindre vesentlige endringer i reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene innen rammen av bygningsloven og bygningsforskriftene.

§ 4.

Eksisterende verdigfull vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

§ 5.

I regulerte friområder kan det legges vann- og kloakkledninger, samt nødvendige anlegg i forbindelse med ledningene.

§ 6.

Voie Ringvei og Steindalen skal være fasadefri. Overganger eller underganger for fotgjengere og syklistar skal anordnes på steder som vist i planen. Gang- og sykkelveiene skal bebygges med bredder og stigningsforhold som muliggjør både sommer- og vintervedlikehold.

§ 7.

I boligfelt A kan det bygges inntil 45 boliger i småhus (frittliggende eneboliger, atriumhus, kjedehus, rekkehus) med maksimum 2 etasjer. Eneboliger, kjedehus (kjernehus) kan oppføres med saltak med maks. 30 grader takvinkel. Atriumhus kan oppføres med 40 grader takvinkel

I boligfelt B kan det bygges inntil 200 boliger i småhus (frittliggende eneboliger, atriumhus, kjedehus, rekkehus, hybelhus) med maksimumshøyde 2 etasjer.

I boligfelt C kan det bygges inntil 36 boliger i småhus (frittliggende eneboliger og tomannsboliger) med maksimumshøyde 1 etasje.

I boligfelt D kan bygges inntil 9 boliger i småhus (frittliggende eneboliger)

Innenfor hvert enkelt boligfelt eller klart avgrensede boliggrupper skal de enkelte bygninger plasseres ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg, slik at man unngår uharmoniske sammenstillinger og innbyrdes avvikende bygg.

§ 8.

Byggefeltene skal ha garasjer og biloppstillingsplasser i samsvar med vedtekter til bygningsloven for Kristiansand kommune. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen.

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

§ 9.

Byggefeltene for boliger skal ha lekeplasser i samsvar med vedtekter til bygningsloven for Kristiansand kommune. Plassene skal være vist i bebyggelsesplanen.

§ 10.

Nødvendige transformatoranlegg skal fastlegges i bebyggelsesplanen.

§ 11.

Etter ikrafttredden av disse reguleringsbestemmelser, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

Endret i bygningsrådets møte 1.2.1986: §7, første ledd.



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 11 Bnr.: 562 Fnr.: Snr.:
Adresse: Briggveien 23B
Areal i m2: 92942
Anm.:

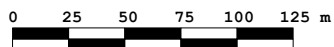
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:3000



Dato: 20.08.2025

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





Adresse

Briggveien 37A, 4624 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking

25.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-338138

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

168059493

Gårdsnummer

11

Bruksnummer

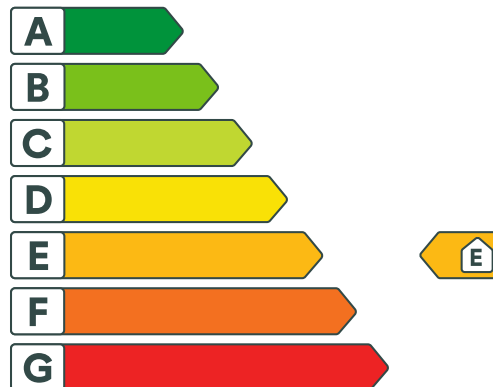
562

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0501



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1974

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

98,0 m²

Oppvarmet bruksareal

90,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

198,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

161,22 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 510 kWh



Briggveien 37A, 4624 KRISTIANSAND S



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Briggveien 37A, 4624 KRISTIANSAND S



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Briggveien 37A - Nabolaget Voiebyen sørvest - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Briggveien Linje M2, N2, A26	3 min 0.3 km
Møvig Linje M1, N1, M2, N2, A26, 218, 219	18 min 1.6 km
Kristiansand stasjon Linje F5	13 min 7.4 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	13 min 7.6 km
Høllen brygge Linje 92	22 min 16 km

Skoler

Voiebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Sjøstrand skole (1-7 kl.) 290 elever, 14 klasser	7 min 3 km
Møvig skole (8-10 kl.) 292 elever, 22 klasser	22 min 2 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	9 min 4.3 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	16 min 8.9 km

«Stille og rolig område. Nærhet til stort friområde. Opplevs som sentralt. Aktiv velforening. Absolutt ingen nabokonflikter. Barnevennlig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

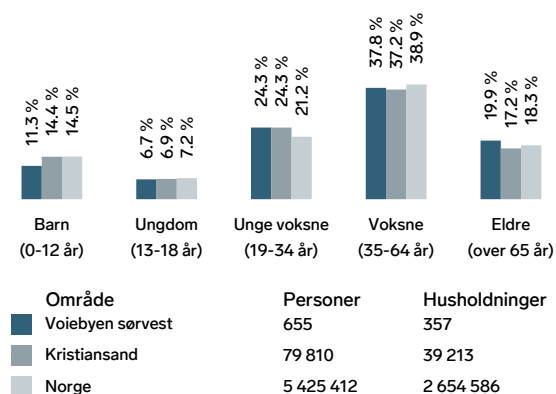
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ravneheia barnehage (1-6 år) 72 barn	7 min 0.6 km
Voietun barnehage (1-5 år) 51 barn	9 min 0.8 km
Mummidalen barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 2.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Voiebyen Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km
Meny Vågsbygd PostNord	16 min 1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



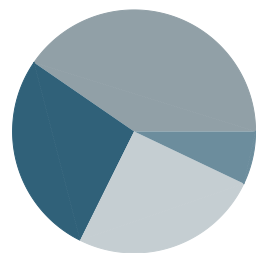
Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

Sport

	Briggveien balløkke kunstgress Ballspill	2 min 0.2 km
	Listerveien balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
	Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	7 min
	Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	9 min

Boligmasse



27% enebolig
40% rekkehus
25% blokk
7% annet

«Stille og rolig. Bra turterreng, og hyggelige naboer. Får en følelse av at området blir ivaretatt»

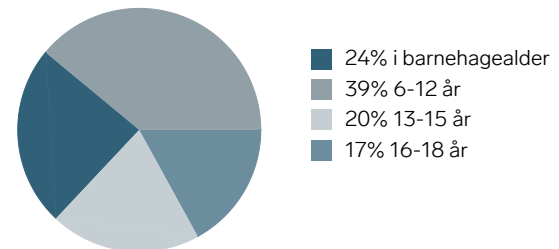
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

	AMFI Vågsbygd	9 min
	Boots apotek Vågsbygd	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

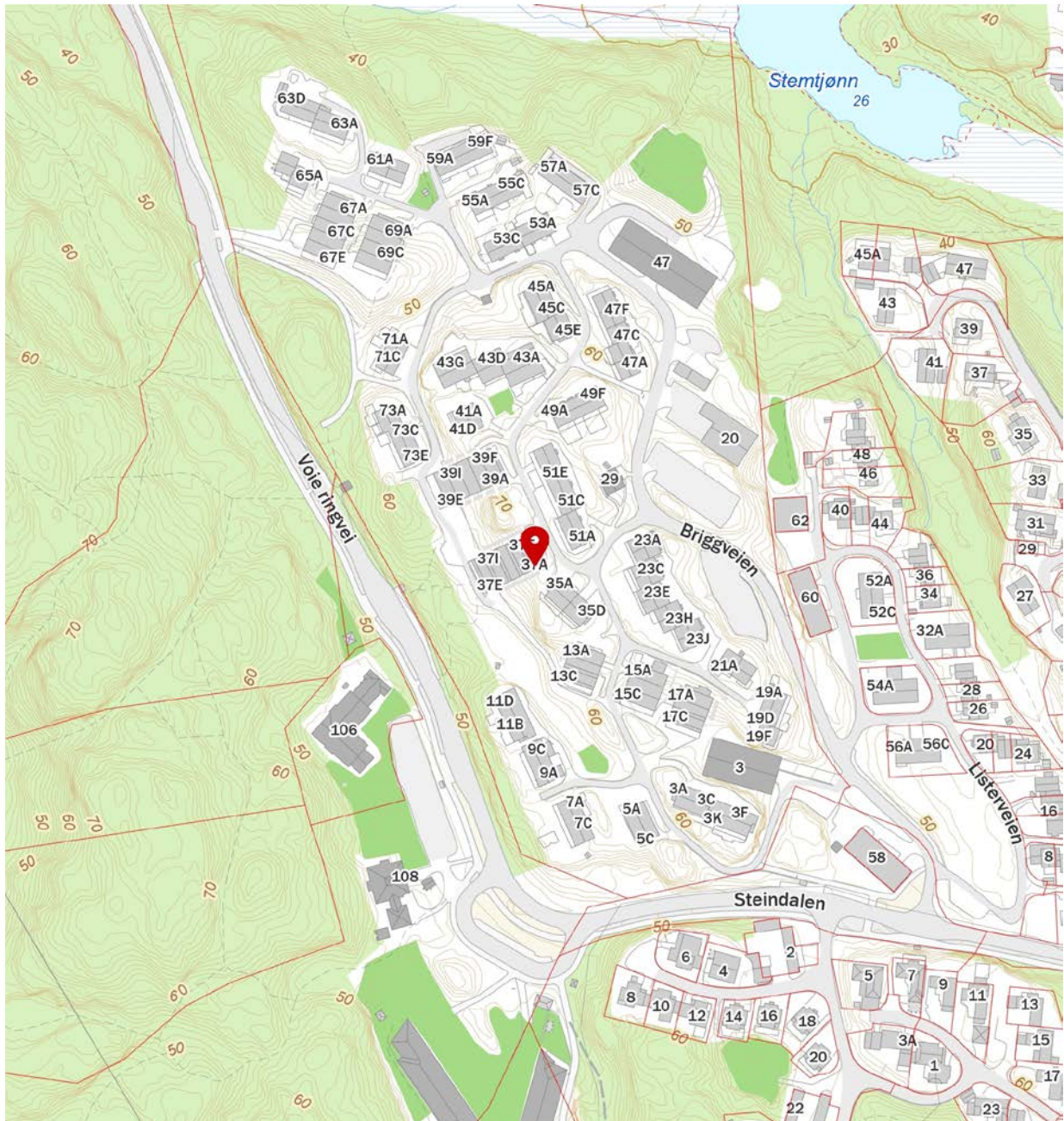
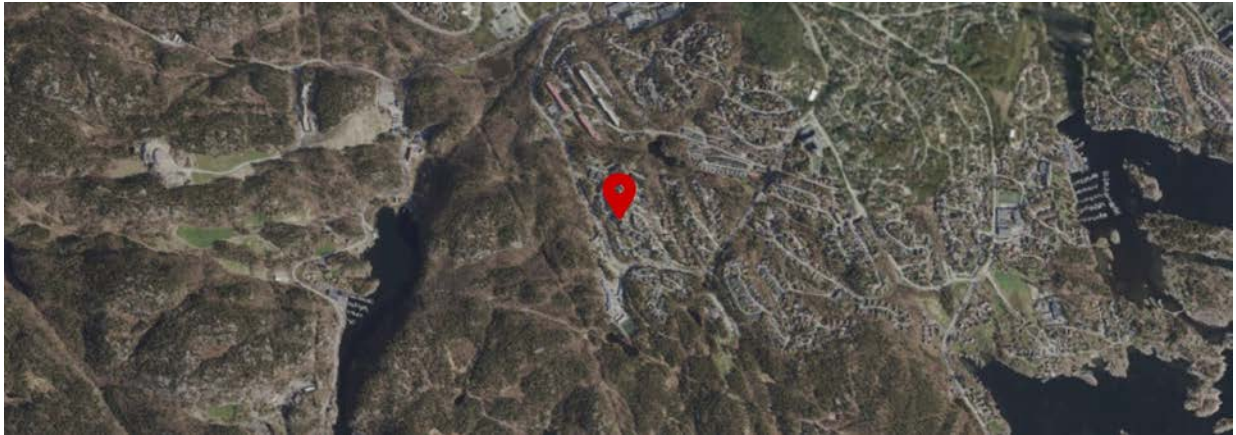


0% 52%

Voiebyen sørvest
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	3%	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](#).

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



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 