

KONGSGÅRD II

OLAV TRYGVASONS VEI 6D, 4633 KRISTIANSAND S

Nydelig 2-roms leilighet med kjøkken fra 2019 og oppusset bad | Solrik balkong og sjøutsikt



Prisantydning: 1 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere denne lyse og solrike leiligheten på Kongsgård II - Velkommen til Olav Trygvasons vei 6D presentert av Terje Kvelland Skaara.

En flott og praktisk 2-roms leilighet i et rolig og etablert bomiljø. Gode solforhold og nydelig utsikt over Topdalsfjorden. Solrik og sørvendt balkong. Leiligheten har oppusset bad, kjøkken fra 2019 og nye vinduer og balkongdør i stue/kjøkken. Det følger med bod i kjeller. Borettslaget har installert mange el-bil ladere.

Lave kjøpsomkostninger (ingen dok.avgift). Ingen forkjøpsrett.

Kort vei til dagligvarebutikk og bussholdeplass med hyppige avganger til UiA, sentrum og Sørlandsparken. Flotte turmuligheter ved sjøen og i skog, og kun noen minutter med bil eller sykkel til sentrum.

Velkommen til visning- husk påmelding

Adresse	Olav Trygvasons vei 6D
Prisantydning	1 990 000,- + omk.
Omkostning	6 790,-
Totalpris	2 340 534,-
Fellesgjeld	343 744,-
Felleskostnader	Kr 5 244,-
BRA-i/BRA Total	39/44 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1964
Tomt	3552.4 kvm
Soverom	1

Kontaktperson i Exbo

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
Telefon: 982 80 349
Mail: ts@exbo.no



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 25 Egenerklæring
- 30 Tilstandsrapport
- 45 Nabolagsprofil
- 126 Boligkjøperforsikring
- 128 Budskjema



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 39 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 44 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm. 3. etasje

BRA-i: 39 kvm.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

5 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet ut varmtvannstank, vinduer og balkongdør i stue/kjøkken. Balkong er oppgradert med fliser og taket på blokka er vedlikeholdt/utført utskiftninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3552.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med stor gressplen og diverse beplantning. Parkeringsplasser og sykkeparkeringsplasser.

Beliggenhet

Kongsgård II er et populært boområde like utenfor Kristiansand sentrum, med de fleste fasiliteter innen kort avstand. Meny ligger rett i nærheten, og på Fagerholt finnes blant annet dagligvarebutikker, Pizzabakeren, apotek, frisør, tannlege og treningssentre.

Med bil er det kun ca. 5 minutter til sentrum og 10 minutter Sørlandsparken, og bussholdeplassen ligger like ved. I nærområdet er det flotte turmuligheter både ved sjøen og i skog og mark. I tillegg ligger UIA en kort sykkel tur på ca 3 km unna.

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

Signe Antonie Knudsen

Innhold

- 3. etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom.

- Kjeller: bod

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Andelsleilighet beliggende i 3 etasje i blokk oppført i 1964. Det er utført oppussing og oppgraderinger av leiligheten. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Andelsleilighet - Byggeår: 1964

UTVENDIG

Vinduer i tre med 2 og 3-lags glass i stue/kjøkken produsert i 2024 og skiftet ut senere. Vindu i tre med 2-lags glass fra byggeår på soverom og vindu med enkelt glass fra byggeår over inngangsdør.

Balkongdør produsert i 2024 og skiftet ut senere.

Inngangsdør fra byggeår. Balkong med betongdekke pålagt nyere fliser. Vegg mot stue/kjøkken ble også renovert i forbindelse med utskifting av vinduer og balkongdør.

INNENDIG

Etasjeskille/gulv av betongdekke. Gulv med laminat og teppe fliser.

Malte vegger og malt tapet. Malte betong himlinger.
Nyere innvendig profilert dør og innvendig slett dør fra byggeår påsatt profil lister.

VÅTROM

Oppusset bad av ukjent alder har gulv med fliser og sokkel fliser.
Vegger med tapet, fliser på vegger ved dusj og malt himling betong himling. Toalett, baderomsinnredning og åpen dusj.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2019 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).
Ventilator har kun avtrekk opp i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Eldre vannledning av kobber. Noen nyere vannledning av kobber.
Nyere avløpsrør av plast. Avløpsrør av kobber og støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon med lufteventil i enkelte rom. 101 liters varmtvannstank montert 13.12.2025. Radiatorovn.
Sikringsskap med automatsikringer. El-kontroll utført i 2024.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Andelsleilighet

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

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.

Moderniseringer og påkostninger

2019

- ny kjøkkeninnredning fra Epoq-kjøkken

2024:

- Vinduer i tre med 2 og 3-lags glass i stue/kjøkken produsert i 2024 og skiftet ut senere
- Balkongdør produsert i 2024 og skiftet ut senere

2025:

- vedlikehold/utbygging av tak

2026:

- Ny varmtvannstank

Modernisert/Påkostet år

2019 - 2024 - 2025 - 2026

Forsikringselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP588159

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Tidligere eier har opplyst om følgende:

- Nytt gulv i 2021, lagt av tømrer med egeninnsats.
- Ny baderomsinnredning fra IKEA i 2020, montert av rørlegger som vennetjeneste.
- Nye sikringer og egen kurs til platetopp, utført av fagfolk. Dokumentasjon ligger i sikringsskapet.
- Teppeliser på soverom er lagt oppå laminatet og kan enkelt fjernes.

Fellesvaskeri i kjeller. Vaskeriet er kostnadsfritt å bruke ifølge selger.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: vannbåren varme (radiator og gulvvarme), ellers elektrisk.

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

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

Info strømforbruk

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

Energikarakter

G

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Boligen er energimerket og har fått energimerke.

Oppvarmingskarakter rød. Energikarakter G.

Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt faktureres borettslaget og er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 497 054

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 988 214

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 salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: kr 5 244 per måned (fra 01.10.2026).

Felleskostnadene inkluderer:

Driftskostnader: kr 2 400,-

Renter felleslån: kr 1 508,-
Avdrag felleslån: kr 429,-
Telia TV/bredbånd: kr 640,-
Fast parkeringsplass: kr 200,-
Dugnad: kr 67,-

Driftskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, eiendomsskatt, forsikring av bygget, vaktmester og øvrige driftsutgifter.

Oppvarming ved radiator er inkludert i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5244

Andel Fellesgjeld

Kr 343 744

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

17.09.2026

Kommentar fellesgjeld

Långiver: Sparebanken Norge
Lånetype: Annuitetslån med 4 terminer per år
Opprinnelig låneår: 2025, løpetid til 25.06.2055 (første termin 25.09.2025)
Rentesats: 5,35 % p.a. per 17.09.2026
Saldo felleslån: kr 8 249 871 per 17.09.2026
Andel av saldo: kr 343 744 per 17.09.2026

Andel fellesformue

Kr 30 981

Andel fellesformue dato

31.12.2025

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG 2

Organisasjonsnummer

860700832

Andelsnummer

21

Forkjøpsrett

Dette er et frittstående borettslag. Det er ingen som har forkjøpsrett til andeler i Øvre Kongsgård borettslag II.

Styregodkjennelse

Kjøper må godkjennes av styret.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Anskaffelse av husdyr krever ikke forhåndssøknad til styret eller andre beboere, men husordensreglene oppfordrer til ikke å anskaffe hund eller katt, da dyr kan være til ulempe for andre i blokken.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er dugnadsplikt i borettslaget, og et gebyr på kr. 300,- vil bli lagt på felleskostnadene dersom andelen ikke er representert på dugnad.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 329 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 21 i ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG 2 med orgnr. 860700832

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1966/544-3/93 27.01.1966

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Kommunale rettigheter/påbud i henhold tilskjøte/festekontrakt

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

1966/2818-1/93 03.05.1966

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert 29.10.1966.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.10.1966.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan: Plan nr. 120. Kongsgård II
Stadfestet/sist endret: 17.02.1962

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 nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til

alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

For 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

1 990 000,00 (Prisantydning)

343 744,00 (Andel av fellesgjeld)

2 333 744,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

2 334 834,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

2 340 534,00 (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

Provisjon:

kr. 49 750,- 2,50 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-

Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Presentasjonspakke/

tilrettelegging kr. 17 900,- Registersøk og elektronisk

signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførerergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 105 077,-

Oppdragsansvarlig

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
ts@exbo.no
Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

02.10.2026



























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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260235	

Selger 1 navn
Signe Antonie Knudsen

Gateadresse	
Olav Trygvasons vei 6D	

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4633

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

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1001260235

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

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytting av varmtvannstank 13.03.2026

Arbeid utført av

Fosselie VVS Rørleggermester

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

Beskrivelse

Vært problemer med lekkasjer i andre leiligheter i borettslaget. Dette har ikke påvirket min/gjelende leilighet, men resulterte i at det nylig (2026) ble gjort vedlikehold/utbytting av taket på hele borettslaget. Dette ble gjennomført av borettslaget valgte firma.

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ble gjennomført kontroll av el-anlegg i hele borettslaget våren 2024. Samtlige avvik ble utbedret av faglærte (AB Elektrisk AS) i mai 2024.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det ble montert elbilading på samtlige parkeringsplasser gjennom borettslaget

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, kun av faglært

Beskrivelse

Terasser på samtlige leiligheter ble oppgradert. Det ble lagt fliser på gulv, samt nye tilhørende vinduer og dører ble installert. Beslutning av renovasjon ble gjort av borettslaget.

Arbeid utført av

Byggmester Dovland

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☐ Nei ☒ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 29 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Signe Antonie Knudsen	96286d461113039e2b097 558f2cc03a9a3c2aabf	21.09.2026 21:46:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260235

- 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



Olav Trygvasons vei 6 D, 4633
KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 42, bnr. 329



Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 21.09.2026

Rapportdato: 23.09.2026

Oppdragsnr.: 16579-6262

Eiendomsverdi ref nr: EJ9008

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS

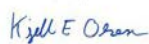


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i 3 etasje i blokk oppført i 1964. Det er utført oppussing og oppgraderinger av leiligheten. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Andelsleilighet - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre med 2 og 3-lags glass i stue/kjøkken produsert i 2024 og skiftet ut senere. Vindu i tre med 2-lags glass fra byggeår på soverom og vindu med enkelt glass fra byggeår over inngangsdør. Balkongdør produsert i 2024 og skiftet ut senere. Inngangsdør fra byggeår. Balkong med betongdekke pålagt nyere fliser. Vegg mot stue/kjøkken ble også renoveret i forbindelse med utskifting av vinduer og balkongdør.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille/gulv av betongdekke. Gulv med laminat og teppe fliser. Malte vegger og malt tapet. Malte betong himlinger. Nyere innvendig profilert dør og innvendig slett dør fra byggeår påsatt profil lister.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Oppusset bad av ukjent alder har gulv med fliser og sokkel fliser. Vegger med tapet, fliser på vegger ved dusj og malt himling betong himling. Toalett, baderomsinnredning og åpen dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2019 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). Ventilator har kun avtrekk opp i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Eldre vannledning av kobber. Noen nyere vannledning av kobber. Nyere avløpsrør av plast. Avløpsrør av kobber og støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon med lufteventil i enkelte rom. 101 liters varmtvannstank montert 13.12.2025. Radiatorovn. Sikringsskap med automatsikringer. EI-kontroll utført i 2024.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

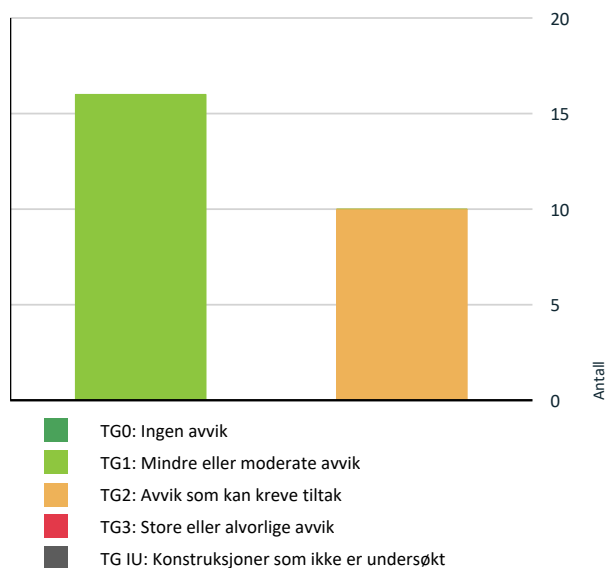
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1964

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leilighet til andel eiers egen anvendelse.

Standard

Leilighet med ok standard.

Vedlikehold

Leiligheten er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2 og 3-lags glass i stue/kjøkken produsert i 2024 og skiftet ut senere.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vindu i tre med 2-lags glass fra byggeår på soverom og vindu med enkelt glass fra byggeår over inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Vinduer med normal slitasje. 2 lags glass fra byggeår er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.
- Vindu med enkelt glass har dårlig isolerings evne.

Konsekvens/tiltak

- Behov for utskiftinger nærmer seg.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør produsert i 2024 og skiftet ut senere.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Inngangsdør med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med betongdekke pålagt nyere fliser. Vegg mot stue/kjøkken ble også renoveret i forbindelse med utskifting av vinduer og balkongdør.

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.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat og teppe fliser. Laminat under teppe fliser på soverom er lite synlig/svært begrenset kontrollert.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger og malt tapet. Malte betong himlinger.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av betongdekke. Målt høydeforskjell på gulv opptil 17mm gjennom hele rom.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger 3 etasje og radonmåling er lite relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Nyere innvendig profilert dør og innvendig slett dør fra byggeår påsatt profil lister.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Oppusset bad av ukjent alder.

3 ETASJE > BAD

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

3 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med tapet, fliser på vegger ved dusj og malt himling betong himling.

Vurdering av avvik:

- Det er litt riss i enkelte i flisfuger i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
- Flis arbeider har noe ufagmessig utførelse med blant annet tilpassing og det er ikke brukt silikon i flis fuge på ytterhjørnet.



3 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og sokkel fliser. Det er 17mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og 35mm oppkant med flis ved dør.

Vurdering av avvik:

- Noen gulv fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

3 ETASJE > BAD

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Fliser er lagt på eldre beleg. Synlig eldre beleg er klemt under under klemring i sluk. Det er utført sluk fornying i sluk.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på beleg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Belegg med begrenset rest brukstid.



3 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning og åpen dusj.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk og luftespalte i dør.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2019 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). Ventilator har kun avtrekk opp i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Eldre vannledning av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Noen nyere vannledning av kobber.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Nyere avløpsrør av plast.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av kobber og støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i enkelte rom.



! TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

101 liters varmtvannstank montert 13.12.2025.



! TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorovn.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på radiator ovn og røropplegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Radiator ovn fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå.



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. El-kontroll utført i 2024.



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

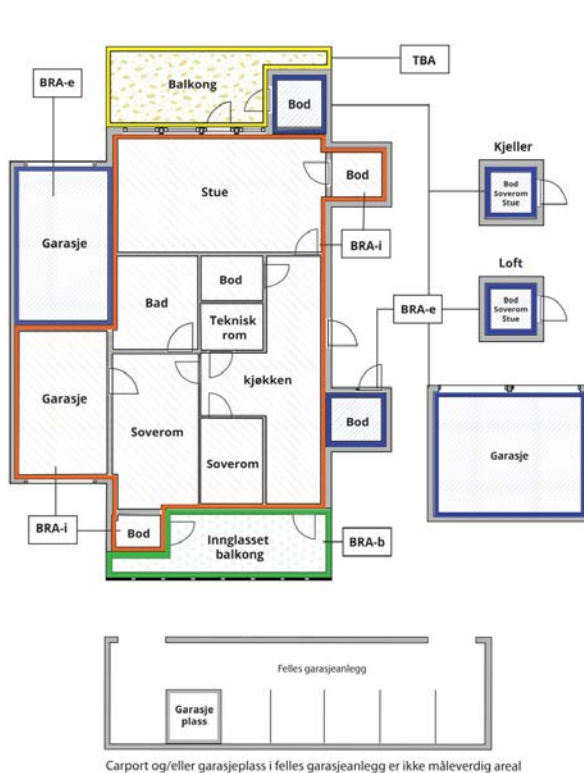
Hva er måleverdig areal?

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 branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)		
3 etasje	39			39	5
Kjeller		5		5	
SUM	39	5			5
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet ut varmtvannstank, vinduer og balkongdør i stue/kjøkken. Balkong er oppgradert med fliser og taket på blokka er vedlikeholdt/utført utskiftinger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Signe Antonie Knudsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	42	329		0	3552.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olav Trygvasons vei 6 D

Hjemmelshaver

Øvre Kongsgård Borettslag li

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0305/ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II	860700832	H0305		Knudsen Signe Antonie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

21

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	29.10.1966	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.09.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med andels eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

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."*

Nabolagsprofil

Olav Trygvasons vei 6D - Nabolaget Narviga/Volleåsen - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Olav Trygvasons vei 6 Linje 592	2 min 0.2 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	4 min 2.3 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	7 min 4.5 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 4.3 km
Kongshavn brygge Linje 91	13 min 9.7 km

Skoler

Fagerholt skole (1-7 kl.) 539 elever, 31 klasser	23 min 2 km
Presteheia skole (1-7 kl.) 385 elever, 23 klasser	4 min 2.6 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	5 min 2.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	7 min 3.3 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 381 elever, 25 klasser	7 min 3.7 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	5 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	7 min 4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

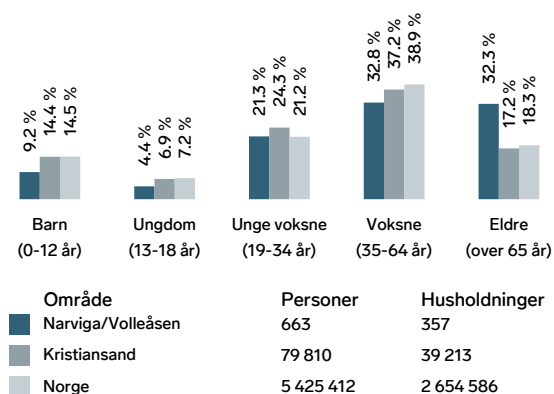
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gimlekollen barnehage (0-5 år) 61 barn	13 min 1.1 km
Bjørndalen barnehage (0-5 år) 76 barn	16 min 1.5 km
Bispegra barnehage (0-5 år) 63 barn	21 min 1.9 km

Dagligvare

Meny Albert PostNord	6 min 0.6 km
Rema 1000 Bjørndalssletta PostNord	16 min 1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



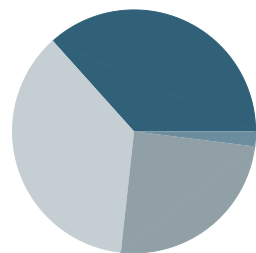
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Kongsgård II balløkke Ballspill	4 min	0.4 km
	Vigeveien balløkke Ballspill	9 min	0.8 km
	EVO Fagerholt	18 min	
	TRENER1	19 min	

Boligmasse

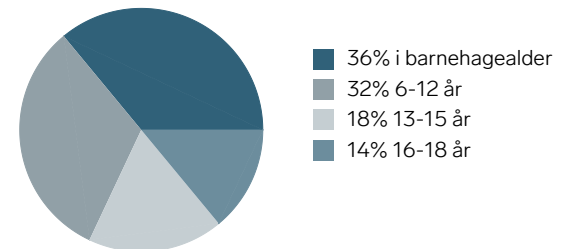


37% enebolig
25% rekkehus
37% blokk
2% annet

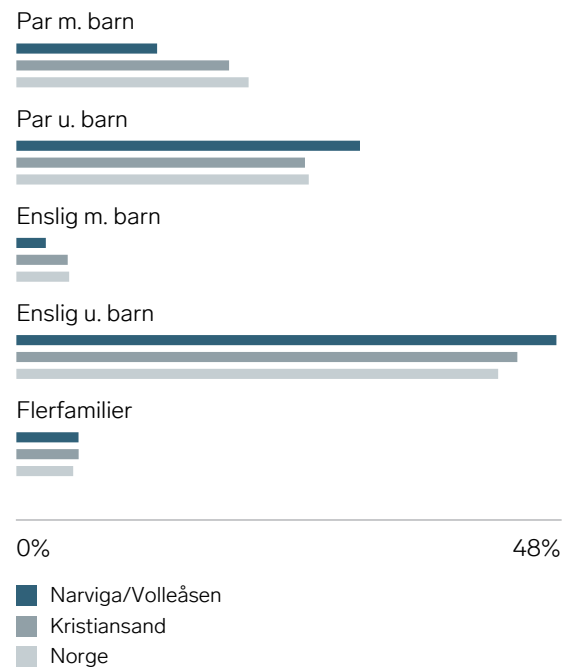
Varer/Tjenester

	Rona Senter	5 min
	Apotek 1 Fagerholt	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

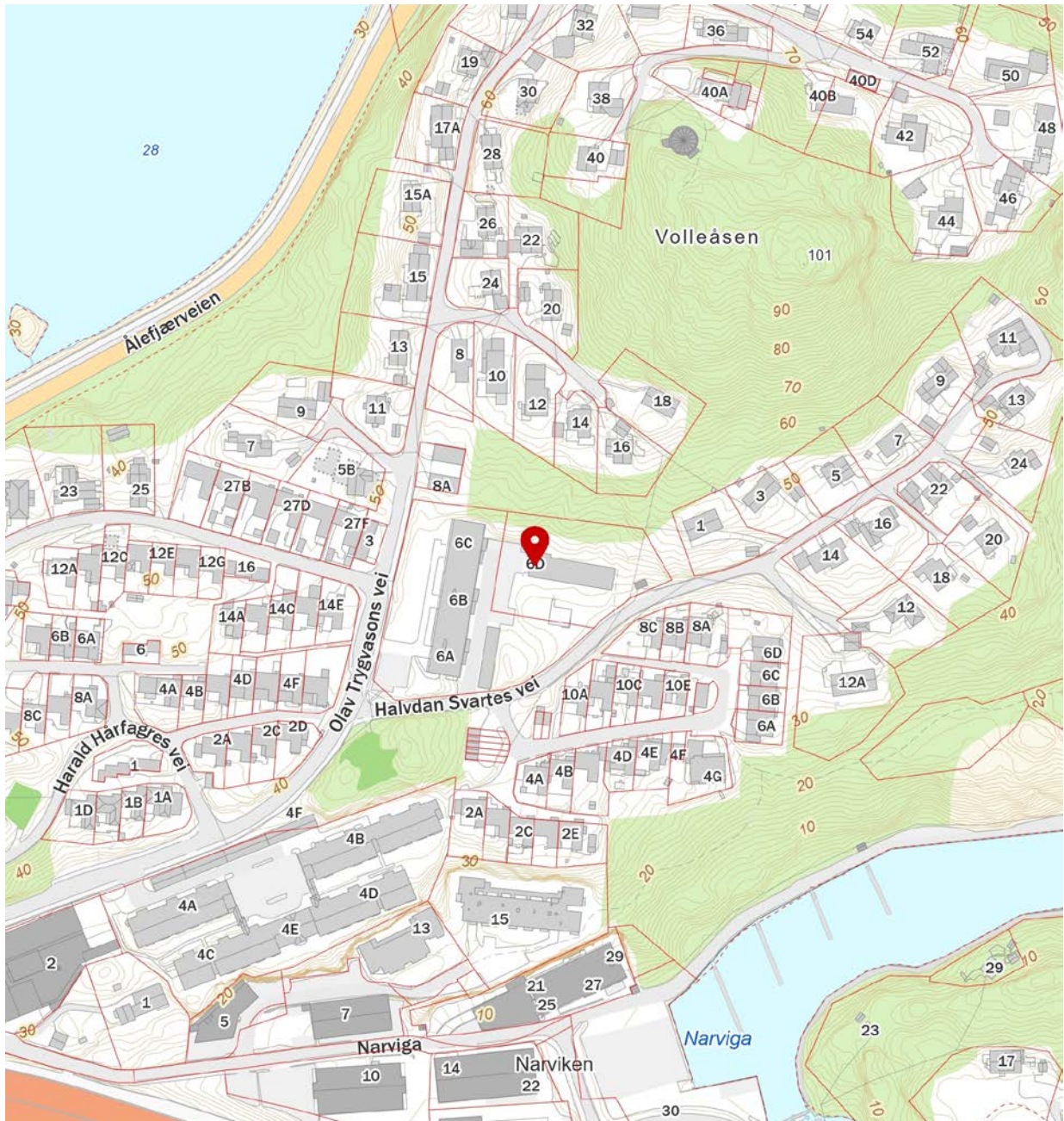
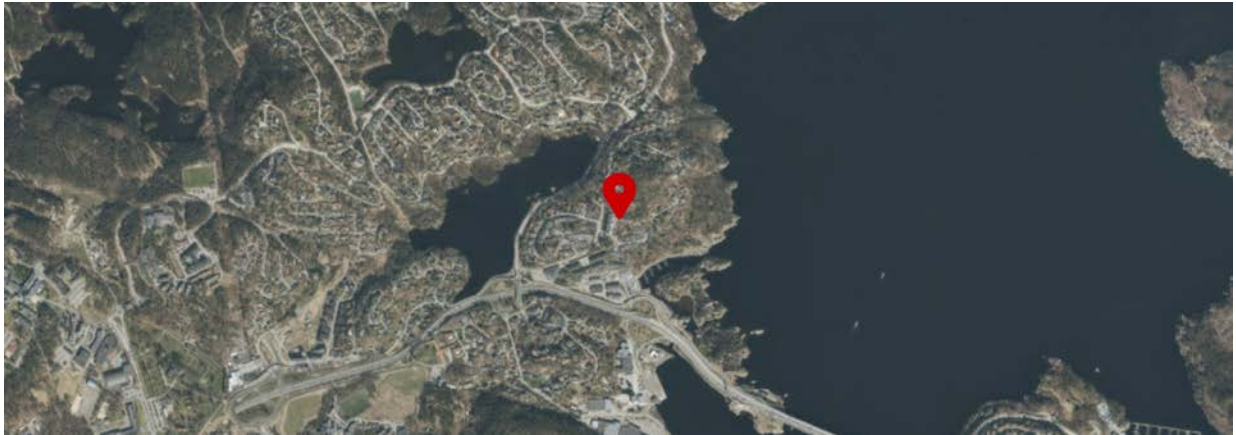


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Olav Trygvassonsvei 6 ~~4~~ D Bnr. 42 bnr. 329

Arkivboks.

1965 Hybelblokk - stat beregninger

[S-86]

1965 Hybelblokk

B-624

1988 Nye vinduer og ny kledning for Øvre Kongsgård bnl.

~~B-624~~ ~~B-624~~

2003 - Alfabetisk rekkefølge

Kristiansand Bygningskontroll.

O.D. nr. 476/64.



Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at det for

Øvre Kongsgårds Borettslag

anmeldte bygningsarbeide på Olav Trygvasonevei nr. 6.

En boligblokk med 4 etasjer + underetasje.

Bygningen er oppført i jernbetong, utført

i samsvar med godkjent tegning og anmeldelse.

Byggearbeidet -

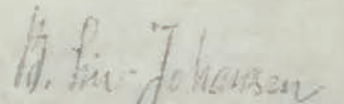
er utført i henhold til lov og forskrifter.

Ansvarshavende: Entrepr.firma. M.Kaarigstad A/S.

Ved ingeniør Ivar Kaarigstad.

Kristiansand den 29 oktober 1966.


bygningssjef


E. Lie-Johansen
kontrollør.

8. juni 1965

557/65

EM/rk

Ark. Brantzeg og Haugen
Skippergt. 4
her

Olav Trygvasonsveg 6 a - hybelblokk.

Deres søknad datert 12. mai 1965 er forelagt brannvesenet.

Omhandlede yttervegger tillates kledd med 3/4" kledning som
ønskt.

Det må innredes forskriftsmessig tilfluktsrom. Revidert
kjellerplan med inntegnet tilfluktsrom må innsendes.

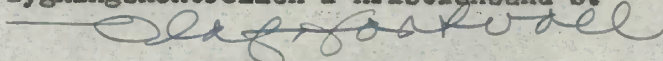
Rørleggerarbeidet må anmeldes særskilt til ingeniørvesenet
av autorisert rørlegger.

Forøvrig vises til vedtak av Oddernes bygningsråd i møte
den 19. des. 1963.

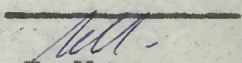
Kontrollgebyr må innbetales og ansvarshavende undertegne
byggemelding og igangsettelseskort.

Det samme gjelder for boligblokk Olav Trygvasonsveg 6.

Bygningskontrollen i Kristiansand S.



Olaf Hartvoll


E. Moen

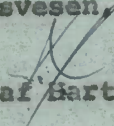
Gjenpart: Ing.vesenet
helserådet
sivilforsvaret

Jnr. 477/63
PU/rh

Nærværende anmeldelse av 19/7 1963 fra ark. Brantzeg og Haugen for Kr.sand Sanitetsforening ble forelagt Oddernes bygningsråd på møte 19/12-63. Det ble fattet følgende vedtak:

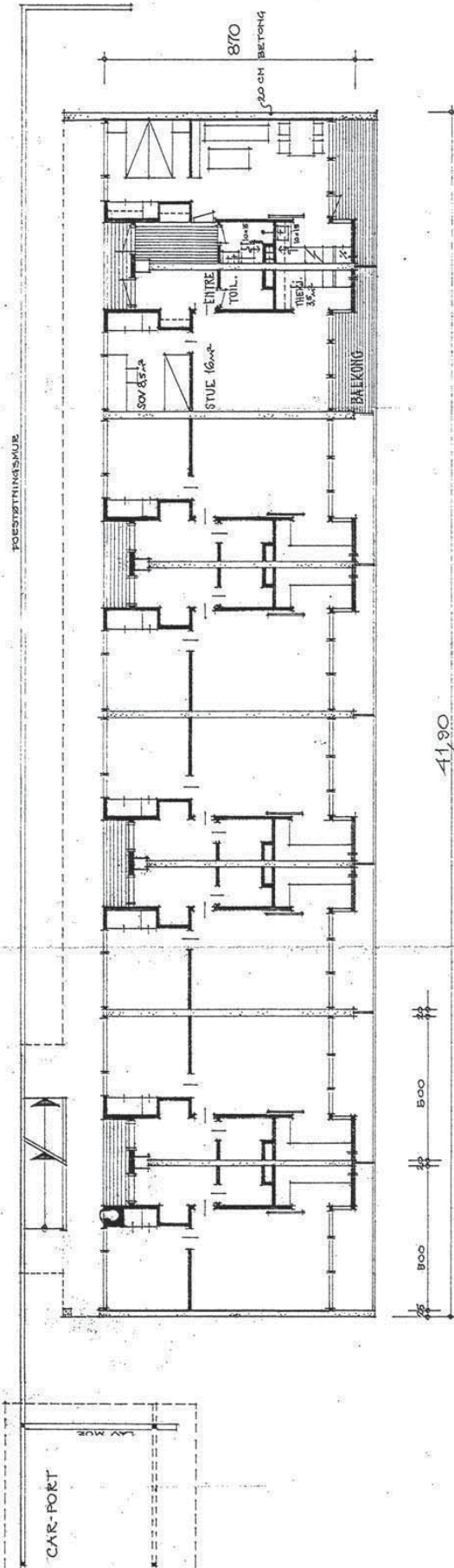
"Det anmeldte bygg på Olav Trygvasonsveg 6^a godkjennes. Arbeidet må utføres i henhold til bygningslov, byggeforskrifter og vedtekter. En viser også til Byggeregler for Oddernes. En viser også til uttalelse fra brannstyre, helseråd og sivilforsvaret. Tegninger for armering, varme- og sanitæranlegg må foreligge før arbeidet igangsettes. Parkeringsplass for minst en bil pr. hybel samt eventuell fellesgarasje må det avsettes plass for på egen tomt."

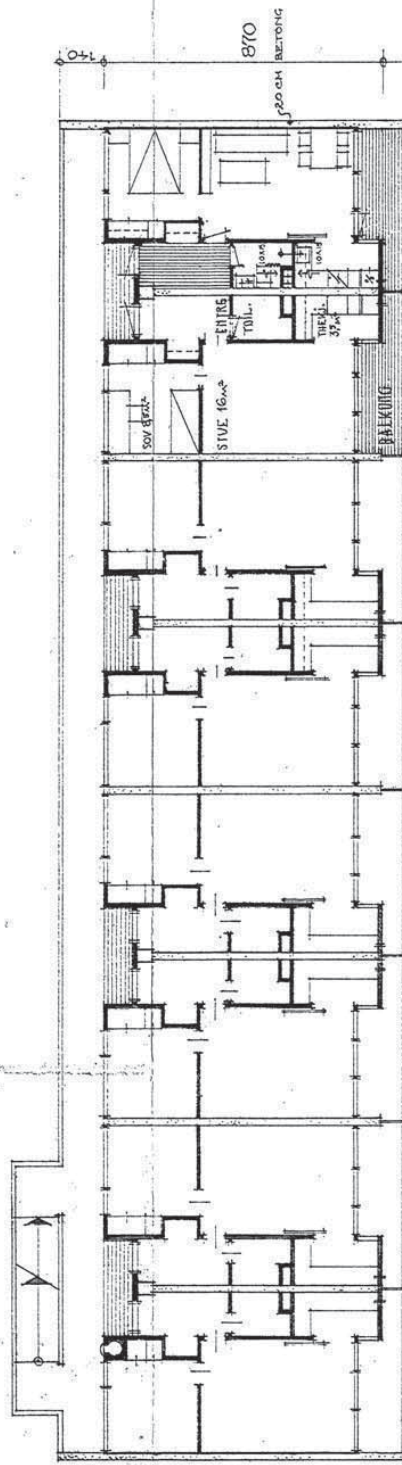
Oddernes bygningsvesen, den 2. januar 1964.


Olaf Hartvoll

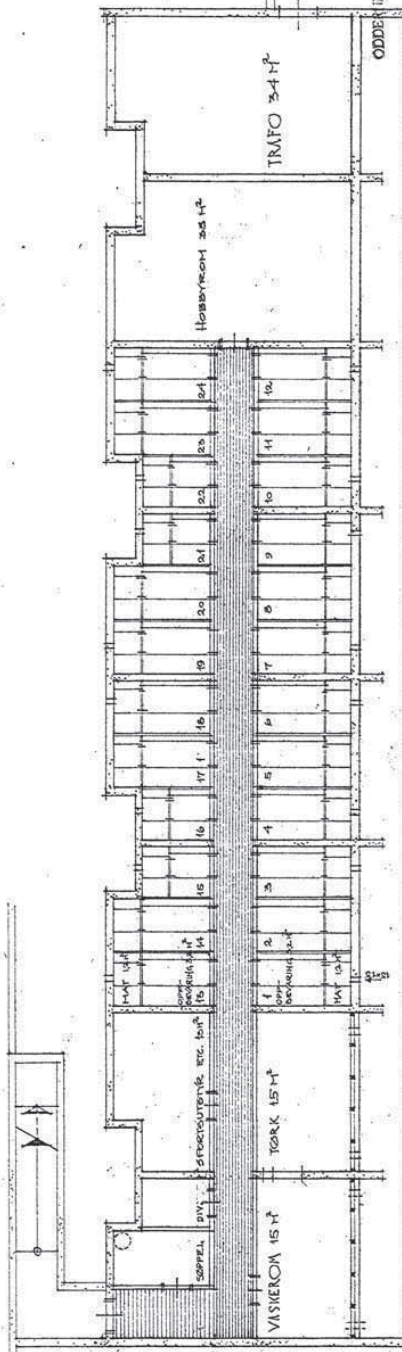

P. Ulstrup

Gjenpart: ark. Brantzeg og Haugen, Skippergt. 4.





PLAN 2. OG 3. ETR.



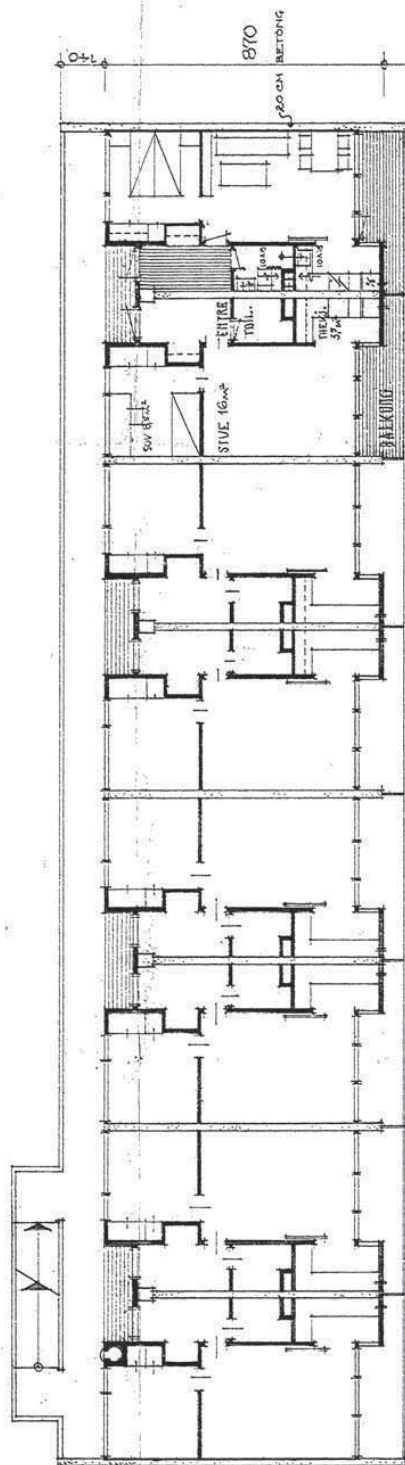
PLAN KJELLER.

OLAV TRYGVAASONS VEG 6a
HYBELBLOKK,
PLANER, M. 1:400

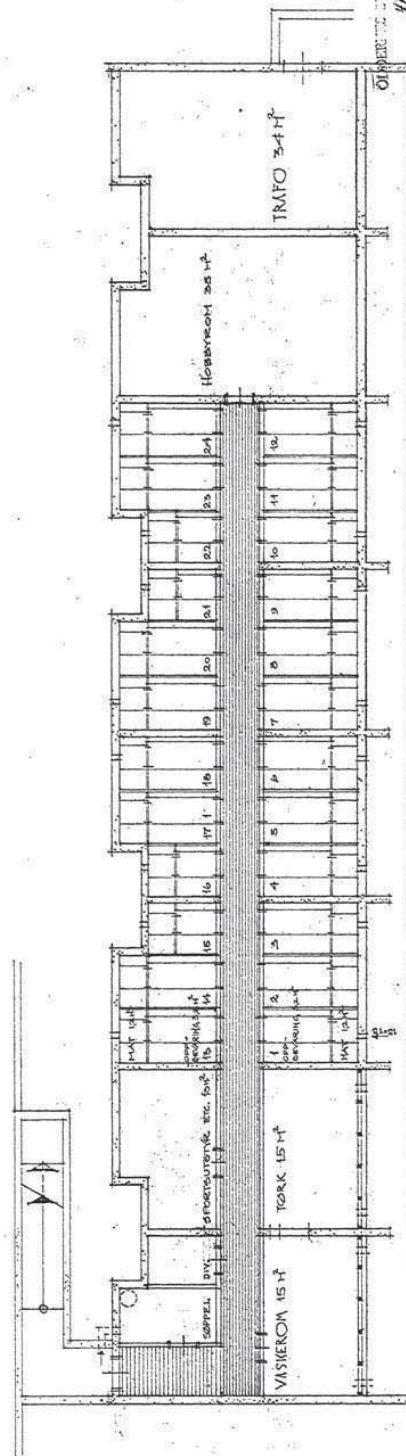
TEGN. 14/6-1955
10406
BRANTZEG OG HAAKSEN
ARKT. BYGGL. A.S.

KR SANDS PK.
I.N.R. 1807963

100 Póltel i stámsesorden 1:1 er denne inplæn 100 mm.
Dansk Scanning A/S



PLAN 2. OG 3. ETR.



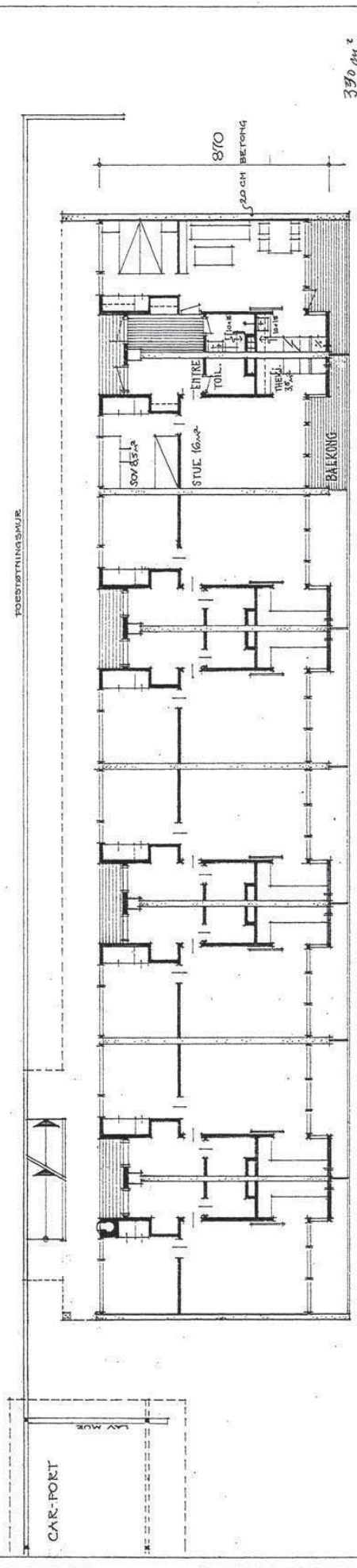
PLAN KJELLER.

OLAV TRYVASSON VEG 6a
HYBELBLOKK,
PLANER, M. 1:100

TEGN. 11/6-1965

BRUNCKE OG HAUGEN
ARK. INGENIØR

10406



41.90

PLAN 1. ETASJE.

OLAV TRYGVAASONS VEI 6A
HYBELBLOKK
PLAN 1: 100

ODDERHUS
1971/72

10408	TECH. 1971-1972	OLAV TRYGVAASONS VEI 6A HYBELBLOKK PLAN 1: 100
-------	-----------------	--

100 Plikt i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.
Dansk Scanning AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i Øvre Kongsgård Borettslag II

Tidspunkt: Mandag 16.03.2026, kl. 18:00

Sted: Leilighet H0302 - Kristian Solaas.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Renovering av taket

Styret har fått gjennomført en taksjekk (vedlagt). Styrets klare oppfatning er at disse arbeidene må gjennomføres før neste vinter. Det er foreløpig kun innhentet ett tilbud (fra Derbitak). Dette ligger vedlagt som et kostnadsestimat.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å velge leverandør for ny taktekking ut fra en totalvurdering. Styret får også fullmakt til å ta opp banklån med inntil kr 500 000 kroner og undertegne alle lånedokumenter. Nedbetalingstid på minst 20 år. Banken kan ta pant i borettslagets eiendom som sikkerhet for lånet med prioritet foran borettsinnskuddene. Borettslaget forplikter seg til å øke de månedlige felleskostnadene tilsvarende kostnadene ved å betjene lånet.

Styrets innstilling: Etter styrets vurdering, er det ikke hensiktsmessig å ta kostnaden med etterisolering av taket samtidig med ny tekking. Ny tekking er imidlertid stengt nødvendig og må etter styrets vurdering gjennomføres før neste vinter.

5. Saker fra eierne

5.1 Avfallshåndtering

Se over antall dunker vi har til avfall. Det bør f.eks. holde med en svart dunk.

Forslag til vedtak: Gå ned på antall avfallsdunker

Styrets innstilling: Kostnaden med renovasjon er pr boenhet og ikke pr avfallsdunk. En reduksjon av antall dunker vil derfor ikke gi noen besparelse for borettslaget, og motivasjonen for å redusere antall dunker vil da evt kun være plasshensyn. Styret anbefaler ikke å redusere antall avfallsdunker. Styret anbefaler beboerne å kildesortere avfallet bedre.

5.2 Vaktmester

Hei,

Ser at han som i dag er vaktmester skal selge. Tenker det er viktig å ta opp dette som en sak og revurdere løsningen. Burde rollen ha andre oppgaver?

Styrets innstilling: Styret arbeider med å finne ny løsning på vaktmester og vaktmesteroppgaver

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 72.000,-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

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

Styreleder, Geir Jørgensen
Styremedlem, Kristian Solaas
Styremedlem, Lene Katrine Kjevik
Varamedlem, Sarah Tjernagel Bjørndal

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, Geir Jørgensen har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

- Lene Katrine Kjevik trer ut av styret
- Kristian Solaas stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Kristian Solaas velges som styremedlem for 1 år

NN velges som styremedlem for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Sarah Tjernagel Bjørndal velges som varamedlem for 1 år

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

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 Øvre Kongsgård Borettslag II mandag 16.03.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:

ADRESSE:

EIER AV ANDELSNUMMER:

SIGNATUR:

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Øvre Kongsgård Borettslag II 2025

Øvre Kongsgård Borettslag II (org. nr: 860700832) ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

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

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

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Geir Jørgensen, Langenesveien 370
Styremedlem, Kristian Solaas, Olav Trygvasons Vei 6 D
Styremedlem, Lene Katrine Kjevik, Dønnestadveien 160
Varamedlem, Sarah Tjernagel Bjørndal, Olav Trygvasons Vei 6 D

Styrets arbeid i 2025

Styret har hatt 4 styremøter i løpt av siste året, i tillegg til løpende kontakt via e-post og telefon. Styrets hovedfokus siste året har vært oppfølging av pågående renoveringsarbeider. I tillegg har det vært noen klager på ordensforstyrrelser som har blitt tatt opp med de involverte. Det er igjen naturlig å minne om at vi bor tett på hverandre i borettslaget. Bygget er noen år gammelt og lydisoleringen er ikke slik man finner i nye bygg av i dag. Det er derfor viktig at alle viser hensyn til hverandre slik at borettslaget blir et godt og trygt sted å bo for alle.

I august ble det gjennomført dugnad. Litt svakt oppmøte. Vi planlegger å fortsette med tradisjonen og gjennomføre dugnad også fremover.

Det ble i november gjennomført en ekstraordinær generalforsamling for valg av ny revisor.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

I løpet av siste år, er resterende vinduer og dører mot syd blitt byttet ut. Disse arbeidene er nå ferdige, og styret har i all hovedsak mottatt positive tilbakemeldinger både på selve gjennomføringen og på resultatet.

Høsten 2025 sviktet begge varmepumpene som forsyner radiatorene med varme. De gamle varmepumpene hadde godt og vel nådd forventet levetid. Begge er nå skiftet ut med nye slik at anlegget igjen er i normal drift.

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Det ble i høst gjennomført en kontroll av taket. Konklusjonen her er klar på at det bør legges ny taktekking med det første. Dette fremmes som egen sak på årsmøtet, og er etter styrets oppfatning noe som bør prioriteres.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2026

Resultatrapport klient 12 Øvre Kongsgård Borettslag II

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		691 200	691 200	691 200	691 200
Inndekning av renter		329 376	215 472	276 000	392 061
Inndekning av ord. avdrag		102 984	109 368	102 000	117 780
Innbetalt kabel TV		160 368	154 176	156 000	178 848
Leieinntekt parkering		16 648	10 960	15 600	16 800
Innbetalte dugnadspenger		19 296	19 296	19 200	19 296
Sum inntekter		1 319 872	1 200 472	1 260 000	1 415 985
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	11 938	11 313	11 800	9 600
Styrehonorar	2	36 000	36 000	36 000	74 000
Forretningsførerhonorar		50 353	45 129	44 400	50 400
Lønn	3	24 295	26 363	24 000	27 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	8 502	8 793	8 600	14 418
Vedlikehold/serviceavtaler	4	2 961 941	1 495 972	45 400	65 000
Kabel-tv		164 558	154 601	156 000	178 848
Forsikring		80 983	70 059	78 000	90 000
Kommunale avgifter		293 508	291 097	309 600	290 400
Strøm		103 115	120 823	144 000	96 000
Andre leiekostnader		7 200	7 200	7 200	7 200
Renhold, fellesareal		18 212	18 090	18 000	20 400
Verktøy, driftsmateriell, inventar		347	3 690	6 000	704
Andre driftsutgifter	5	3 904	3 748	5 400	3 800
Avskrivninger		7 389	7 389	0	7 389
Sum driftskostnader		3 772 245	2 300 266	894 400	935 159
Driftsresultat		-2 452 373	-1 099 794	365 600	480 826
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		44 556	23 597	4 000	20 000
Annen finansinntekt		9 743	8 514	8 400	9 015
Rentekostnad		357 350	239 233	276 000	392 061
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-303 050	-207 122	-263 600	-363 046
Årsresultat	6, 7	-2 755 423	-1 306 916	102 000	117 780
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		2 755 423	1 306 916	102 000	117 780
Sum disponering av resultat		2 755 423	1 306 916	102 000	117 780

Balanserapport klient 12 Øvre Kongsgård Borettslag II

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	375 668	375 668
Bygninger	8, 9	853 457	853 457
Andre driftsmidler	8	14 777	22 166
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 243 902	1 251 291
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		57 969	111 860
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		762 687	1 496 824
Skattetrekkskonto, bundne midler		1 020	1 020
Sum omløpsmidler	6	821 676	1 609 704
SUM EIENDELER		2 065 578	2 860 995

Balanserapport klient 12 Øvre Kongsgård Borettslag II

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Annen egenkapital		-3 479 901	-3 479 901
Årets resultat		-2 755 423	0
Sum egenkapital	7	-6 232 924	-3 477 501
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 10	7 829 169	4 952 915
Borettsinnskudd	9, 10	391 200	391 200
Sum langsiktig gjeld		8 220 369	5 344 115
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		19 716	21 805
Leverandørgjeld		46 452	962 635
Skyldig off. myndigheter		1 951	1 982
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 603	2 825
Påløpne renter		7 411	5 134
Sum kortsiktig gjeld	6	78 133	994 381
Sum gjeld		8 298 502	6 338 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 065 578	2 860 995

Øvre Kongsgård Borettslag II

13.02.2026

(Signert elektronisk)

Geir Jørgensen
Styreleder

Lene Katrine Kjevik
Styremedlem

Kristian Solaas
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	11 938	11 313
Sum	11 938	11 313

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

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	36 000	36 000
Sum	36 000	36 000

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn	21 692	23 538
5150 Opptjente feriepenger	2 603	2 825
5400 Arbeidsgiveravgift	8 135	8 395
5401 Arb.g.avg.opparb.feriepenger	367	398
Sum	32 797	35 156

Borettslaget har gjennom deler av året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

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

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	23 221	22 040
6603 Vedlikehold vvs	14 423	7 435
6604 Vedlikehold elektro	18 285	0
6605 Vedlikehold utv. anlegg	0	1 449
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	25 302	6 000
6630 Brøyting	9 289	11 778
6640 Periodisk vedlikehold bygg	2 858 781	1 430 022
6647 Ladeanlegg el -kjøretøy	7 040	8 447
6690 Dugnadsutbetalinger	5 600	8 800
Sum	2 961 941	1 495 972

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	159	0
7770 Bankomkostninger	1 325	1 101
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	545	772
Sum	3 904	3 748

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	615 323	288 929
Årets resultat	-2 755 423	-1 306 916
Tilbakeføring avskrivninger	7 389	7 389
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 876 254	1 625 922
B. Årets endringer i disponible midler	128 220	326 395
C. Disponible midler UB	743 543	615 323
Omløpsmidler	821 676	1 609 704
- Kortsiktig gjeld	78 133	994 381
Disponible midler 31.12	743 543	615 323

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	2 400	2 400
Annen egenkapital 01.01	-3 479 901	-2 172 985
Årets resultat	-2 755 423	-1 306 916
Sum egenkapital 31.12	-6 232 924	-3 477 501

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

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

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

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

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Vaskemaskin	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	853 457	375 668	34 025	36 943
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	853 457	375 668	34 025	36 943
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	34 025	22 166
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	853 457	375 668	0	14 777
Årets avskrivninger :	0	0	0	7 389
Anskaffelsesår :	1964	2007	2017	2022
Antatt levetid i år :			5	5

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

Note 9 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	8 220 369	5 344 115
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	1 229 125	1 229 125

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Norge	Sparebanken Norge
Lånenummer:	28007362708	30007696767
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024
Rentesats:	5.10 %	5.60 %
Betingelser:	Flytende rente nominell 5,05 %	Flytende rente nominell 5,55 %
Beregnet innfridd:	25.06.2055	23.06.2025
Opprinnelig lånebeløp:	8 400 000	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	4 952 915
Avdrag i perioden:	70 831	4 952 915
Opptak i perioden:	7 900 000	0
Lånesaldo 31.12:	7 829 169	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28007362708	24	326 215	7 829 160

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

Resultat og balanse med noter for Øvre Kongsgård Borettslag II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øvre Kongsgård Borettslag II

Styreleder	Geir Jørgensen (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Lene Katrine Kjevik (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Kristian Solaas (sign.)	03.03.2026

Til generalforsamlingen i Øvre Kongsgård Borettslag II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

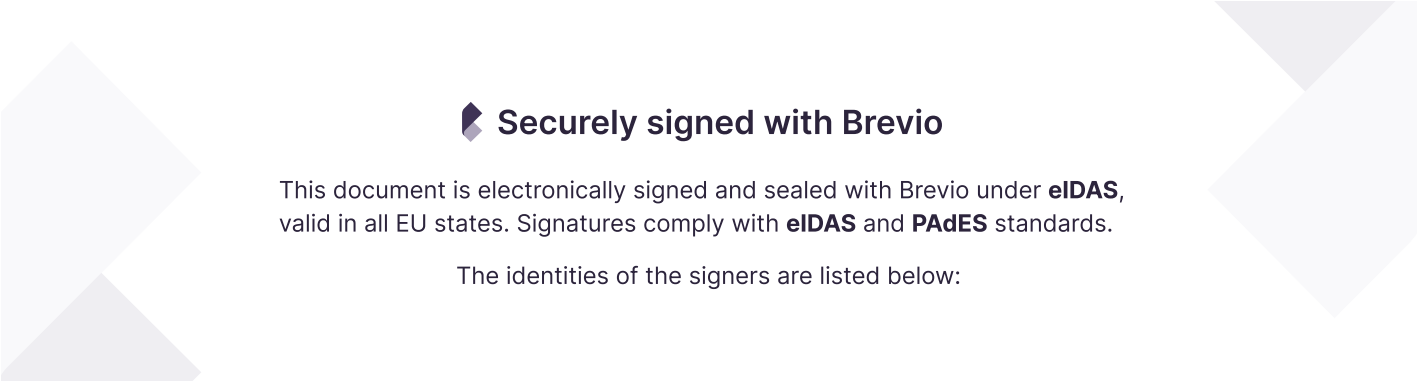
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 4. mars 2026

Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.



Kvernveien 12
4630 Kristiansand
org: 993196703

Kristiansand 15.11.25

Øvre Kongsgård BRL II
Olav Tryggvasonsvei 6d
4633 KRISTIANSAND S

RAPPORT FRA BEFARING AV TAKET I ØVRE KONGSGÅRD BRL II

Årsaken til befaringen var å kontrollere behovet for vedlikehold av takene for å kunne opprettholde forsikringen som gjelder dersom takene byttes hvert 40 år.

KONKLUSJON:

Vi har under befaringen gått gjennom takflaten og tatt bilder for å gi dere en oversikt over takets tilstand visuelt .

Dette taket er veldig dårlig, og levetiden på taket er i slutfasen.

Mye pløser og manglende skifer i belegget.

Kan virke som isoporen i taket er bulet/i spenn så her er det kanskje en del luftlekkasjer.

I tillegg er det større vannansamlinger rundt sluk. Her bør det etableres tak kiler for avrenning

Det er absolutt fornuftig å tenke på en etterisolering og nytt takbelegg.

Kan og undersøke om det er muligheter for å få støtte fra Enova for oppgraderingen.

Erfaringen min her at det stadig kommer endringer om hva som støttes og ikke.

Det er dersom jeg tenker at det er lurt å se på denne muligheten hvis dere vurderer å gjøre noe

Dersom dere ønsker det sender jeg gjerne over en pris på renovering av taket

Ta gjerne kontakt dersom noe er uklart eller at dere har spørsmål.

Med hilsen

Øyvind Dovland
for
Byggmester Jørgen Dovland A/S
Kvernveien 12
4630 Kristiansand

Tilbud Taktekking

Fra: Tom Trommestad

Til: ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II,

Mottatt: 01.12.2025, 10:50

Hei

Viser til samtale tidligere. Her er pris på taktekking som avtalt.

Har en pris på kun omtekking og en pris på fallisolering samt tømrer, se under

For å få bort vannet fra taket bør det etableres ny fallisolasjon

Rørlegger kommer i tillegg dersom nye sluk etableres

- Pløsekutting eks takbelegg
- Asfalt takbelegg 4mm
- Bretter
- Nye sluk 4 stk m bladfang
- Takkiler
- Inntekking lyrer
- Sikring av takkant
- Kraning
- Blikkenslager, nytt blikk 4 kasser samt nye parapetbeslag
- Tømrerarbeid ihht beskrivelse fra DM Bygg

Kr 320.600,- eks mva

Tillegg for etterisolering 1:40 snitt 100mm og tømrer **kr 318.500,- eks mva**

Hei Tom.

Her kommer ett pristilbud fra oss på å forlenge eksisterende parapeter med 20 cm.

I tilbudet har vi med følgende

- Vi bygger reisverk på eksisterende parapet.
(Reisverk bygges 20 cm opp over hele bygget)
- parapet bygges i 48*148
- Vi plater begge sider av parapet med osb
- Materiell og festemidler er medregnet
- Kran og rigg av materialer
- Fjerner eget avfall.
- Forbehold om fukt og råteskader i eksisterende konstruksjoner.

Totalt 103 250,-eks mva

Håper tilbudet er av interesse og håper på positivt svar.

Mvh Rune Danielsen
Danielsen og Muriqi bygg A/S

Med vennlig hilsen

Tom Trommestad

Daglig leder, Derbitak Malco AS

Mob.nr 91572437

DERBITAK MALCO



Sjekkliste Serviceavtale - Tilstandsrapport

KATEGORIVALG

Type KVALITET

Kommentarer til listen:
Olav tryggvarsons vei 6 d

OK = Godkjent, IR = Ikke relevant, Avvik = Registrert avvik

Listepunkt:	Kommentarer:	OK IR	Avvik Vedl. nr.:
Takflate			
Tilstand: Beskriv: God/mindre reparasjoner bør gjøres/dårlig/utførte reparasjoner	Gammelt. Mange rynker <i>Kontrollert av: Scott Bjorvand</i>	☒ OK ☐ IR	☐ Avvik <u>1 , 2 , 3 , 4</u>
Oppbretter			
Tilstand: Beskriv: God/mindre reparasjoner bør gjøres/dårlig/utførte reparasjoner	Noen åpninger og rynker <i>Kontrollert av: Scott Bjorvand</i>	☒ OK ☐ IR	☐ Avvik <u>5 , 6 , 7</u>
Sluker - Takrenner			
Tilstand: Beskriv: God/mindre reparasjoner bør gjøres/dårlig/utførte reparasjoner	Mye vann rundt sluker. Dårlig fall. <i>Kontrollert av: Scott Bjorvand</i>	☒ OK ☐ IR	☐ Avvik
Luftinger			
Tilstand: Beskriv: God/mindre reparasjoner bør gjøres/dårlig/utførte reparasjoner	Lufte kasser. Ser bra ut <i>Kontrollert av: Scott Bjorvand</i>	☒ OK ☐ IR	☐ Avvik <u>8 , 9 , 10 , 11</u>
Gjennomføringer - Kasser - Piper			
Tilstand: Beskriv: God/mindre reparasjoner bør gjøres/dårlig/utførte reparasjoner	Ser bra ut <i>Kontrollert av: Scott Bjorvand</i>	☒ OK ☐ IR	☐ Avvik
Gesimsbeslag - Takfotbeslag Piper			
Tilstand: Beskriv: God/mindre reparasjoner bør gjøres/dårlig/utførte reparasjoner	Fire kasser som ser greie ut En overlys. Som ser greit ut <i>Kontrollert av: Scott Bjorvand</i>	☒ OK ☐ IR	☐ Avvik <u>12</u>
Kommentarer utover sjekkpunkter	Taket har mange bulker og rynker. Mange plasser har skiferen blitt slitt bort. Det ligger en del vann rundt sluker <i>Kontrollert av: Scott Bjorvand</i>	☒ OK ☐ IR	☐ Avvik

**1** (image.jpg)**Sjekkliste:** Serviceavtale - Tilstandsrapport**Listepunkt:** Tilstand:Beskriv: God/mindre reparasjoner bør
gjøres/dårlig/utførte reparasjoner**Lastet opp av:** Scott Bjorvand, 12.11.2025 11:31**2** (image.jpg)**Sjekkliste:** Serviceavtale - Tilstandsrapport**Listepunkt:** Tilstand:Beskriv: God/mindre reparasjoner bør
gjøres/dårlig/utførte reparasjoner**Lastet opp av:** Scott Bjorvand, 12.11.2025 11:38**3** (image.jpg)**Sjekkliste:** Serviceavtale - Tilstandsrapport**Listepunkt:** Tilstand:Beskriv: God/mindre reparasjoner bør
gjøres/dårlig/utførte reparasjoner**Lastet opp av:** Scott Bjorvand, 12.11.2025 11:39

**4** (image.jpg)**Sjekkliste:** Serviceavtale - Tilstandsrapport**Listepunkt:** Tilstand:Beskriv: God/mindre reparasjoner bør
gjøres/dårlig/utførte reparasjoner**Lastet opp av:** Scott Bjorvand, 12.11.2025 11:39**5** (image.jpg)**Sjekkliste:** Serviceavtale - Tilstandsrapport**Listepunkt:** Tilstand:Beskriv: God/mindre reparasjoner bør
gjøres/dårlig/utførte reparasjoner**Lastet opp av:** Scott Bjorvand, 12.11.2025 11:41**6** (image.jpg)**Sjekkliste:** Serviceavtale - Tilstandsrapport**Listepunkt:** Tilstand:Beskriv: God/mindre reparasjoner bør
gjøres/dårlig/utførte reparasjoner**Lastet opp av:** Scott Bjorvand, 12.11.2025 11:41



7 (image.jpg)

Sjekkliste: Serviceavtale - Tilstandsrapport**Listepunkt:** Tilstand:Beskriv: God/mindre reparasjoner bør
gjøres/dårlig/utførte reparasjoner**Lastet opp av:** Scott Bjorvand, 12.11.2025 11:42

8 (image.jpg)

Sjekkliste: Serviceavtale - Tilstandsrapport**Listepunkt:** Tilstand:Beskriv: God/mindre reparasjoner bør
gjøres/dårlig/utførte reparasjoner**Lastet opp av:** Scott Bjorvand, 12.11.2025 11:43

9 (image.jpg)

Sjekkliste: Serviceavtale - Tilstandsrapport**Listepunkt:** Tilstand:Beskriv: God/mindre reparasjoner bør
gjøres/dårlig/utførte reparasjoner**Lastet opp av:** Scott Bjorvand, 12.11.2025 11:43

**10** (image.jpg)**Sjekkliste:** Serviceavtale - Tilstandsrapport**Listepunkt:** Tilstand:Beskriv: God/mindre reparasjoner bør
gjøres/dårlig/utførte reparasjoner**Lastet opp av:** Scott Bjorvand, 12.11.2025 11:44**11** (image.jpg)**Sjekkliste:** Serviceavtale - Tilstandsrapport**Listepunkt:** Tilstand:Beskriv: God/mindre reparasjoner bør
gjøres/dårlig/utførte reparasjoner**Lastet opp av:** Scott Bjorvand, 12.11.2025 11:44**12** (image.jpg)**Sjekkliste:** Serviceavtale - Tilstandsrapport**Listepunkt:** Tilstand:Beskriv: God/mindre reparasjoner bør
gjøres/dårlig/utførte reparasjoner**Lastet opp av:** Scott Bjorvand, 12.11.2025 11:45

Innkalling til ordinær generalforsamling i ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II

Mandag 12.05.2025 Kl: 19:30
Vaskekjelleren i Olav Trygvasons Vei 6D

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av protokollfører**
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter**
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden**

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen innmeldt saker i fra eierne.

5. Saker fra styret

5.1 Vedlikehold fasade

Det oppstår stadig nye lekkasjer. Dette skaper betydelig mer kostnader i form av feilsøkning, utbedringer og reparasjoner av oppståtte skader.

Forslag til vedtak: Styret er av den oppfatning at dette må utbedres.

5.2 Hensetting av avfall

Styret har mottatt en rekke klager på hensatt avfall på utsiden av blokken.

Forslag til vedtak: Avfall som ikke går i normal avfallsdunker, må man selv levere til gjenvinningsstasjonen. Det er ikke tillatt å plassere dette utenfor blokken.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt 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: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 36 000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Maud Benedicte Ottesen Gutvik
Styremedlem, Signe Knudsen
Styremedlem, Kristian Solaas

Varamedlem, Trine Osaland
Varamedlem, Richard Gutvik

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

7.1 Styreverv

Styreleder Maud Gutvik meldte sin avgang i forbindelse med fjorårets generalforsamling. Det samme gjorde varamedlem Richard Gutvik. Begge ønsket snarest mulig avgang, men ville være behjelpelige til nye kandidater var på plass. Det har vist seg utfordrende å finne kandidater til styrevervene, og begge vil nå tre av med umiddelbar virkning etter årets generalforsamling.

Styremedlem Signe Knudsen har også sittet i sitt verv i 2 år, og har meldt avgang.

Dette er en alvorlig situasjon for borettslaget. For å ha et beslutningsdyktig styre, må det være minst tre representanter. Vi sitter nå i den situasjonen at det kun er en representant, og vi har et styre som ikke kan ta beslutninger. Det er nødvendig at alle tenker gjennom om man kan vurdere å bidra i styreverv. Jo mer vi må hente inn av eksterne ressurser for å dekke disse rollene, jo høyere honorar må borettslaget ut med, som medfører vesentlig økte felleskostnader for alle.

Vi har følgende minimums behov:
En styreleder
Et styremedlem
Et varamedlem

Styrets årsmelding for ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II 2024

ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II 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 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Maud Benedicte Ottesen Gutvik, Olav Trygvasons Vei 64
Styremedlem, Signe Knudsen, Olav Trygvasons Vei 6 D
Styremedlem, Kristian Solaas, Olav Trygvasons Vei 6 D
Varamedlem, Trine Osaland, Kjosdalen 56
Varamedlem, Richard Gutvik, Olav Trygvasonsvei 64

Styrets arbeid i 2024

Styrets arbeid har vært noe begrenset dette året, da styreleder ønsket å gå av. Vi har jobbet med å prøve å finne en erstatter uten hell.

Det er gjennomført utbedring av alle fasadene i 3 etasje grunnet fortsatt mye lekkasje. Lekkasje er nå også oppdaget i 1 etasje. Feilsøking og utbedring av skader inne i leilighetene fører til store ekstra kostnader. Styret er av den oppfatning at alle leiligheter må taes.

Det siste året har det vært en del klager fra beboere som styret har måtte håndtere og finne løsninger på.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024. Det har vært gjennomført renovering av fasade, vinduer og dører på terrasse for leilighetene 302,304, 305, 306 og 307, da disse hadde lekkasje.

I forbindelse med vannlekkasje har vi vært nødt å få tre tak malt.

Det har i tillegg vært en forsikringssak på innvendig lekkasje i en av leilighetene. Her var vi nødt til å legge nytt gulv.

Det er i tillegg byttet radiator ventiler i 2 leiligheter.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne å måtte ha utbedringer av utvendig fasade mot svalgang, grunnet dårlig vinduer og dører. Samt at det bør lydisoleres.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger:

Vi i styret anbefaler å ta de resterende leilighetene, da det stadig kommer nye lekkasjer. Det er gjennomført tester fra byggmester som viser at disse kommer fra leilighetene som ikke er tatt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2025

Resultatrapport klient 12 ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		691 200	613 440	691 200	760 800
Inndekning av renter		215 472	171 816	200 400	276 000
Inndekning av ord. avdrag		109 368	118 968	114 000	102 000
Innbetalt kabel TV		154 176	146 400	150 000	156 000
Leieinntekt parkering		10 960	4 725	7 200	15 600
Innbetalte dugnadspenger		19 296	19 296	19 200	19 200
Sum inntekter		1 200 472	1 074 645	1 182 000	1 329 600
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	11 313	10 563	11 300	11 800
Styrehonorar	2	36 000	36 000	36 000	36 000
Forretningsførerhonorar		45 129	43 660	42 000	44 400
Rådgivningstjenester		0	6 563	0	0
Vaktmestertjenester		0	24 340	0	0
Lønn	3	26 363	6 720	24 000	24 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	8 793	6 024	8 600	8 600
Vedlikehold/serviceavtaler	4	1 495 972	100 414	66 500	112 600
Kabel-tv		154 601	147 507	150 000	156 000
Forsikring		70 059	63 690	72 000	78 000
Kommunale avgifter		291 097	254 815	282 000	312 000
Strøm		120 823	140 155	144 000	144 000
Andre leiekostnader		7 200	3 960	7 200	7 200
Renhold, fellesareal		18 090	14 014	15 600	18 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 690	0	10 000	6 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	913	0	0
Andre driftsutgifter	5	3 748	7 181	3 400	5 400
Avskrivninger		7 389	7 389	0	0
Sum driftskostnader		2 300 266	873 907	872 600	964 000
Driftsresultat		-1 099 794	200 738	309 400	365 600
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		23 597	584	0	4 000
Annen finansinntekt		8 514	5 193	5 000	8 400
Rentekostnad		239 233	178 736	200 400	276 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-207 122	-172 959	-195 400	-263 600
Arsresultat	6, 7	-1 306 916	27 779	114 000	102 000
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		1 306 916	-27 779	114 000	102 000
Sum disponering av resultat		1 306 916	-27 779	114 000	102 000

Balanserapport klient 12 ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	375 668	375 668
Bygninger	8, 9	853 457	853 457
Andre driftsmidler	8	22 166	29 554
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 251 291	1 258 679
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		111 860	19 503
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 496 824	290 283
Skattetrekkskonto, bundne midler		1 020	1 360
Sum omløpsmidler	6	1 609 704	311 146
SUM EIENDELER		2 860 995	1 569 826

Balanserapport klient 12 ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Annen egenkapital		-2 172 985	-2 172 985
Årets resultat		-1 306 916	0
Sum egenkapital	7	-3 477 501	-2 170 585
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 10	4 952 915	3 326 993
Borettsinnskudd	9, 10	391 200	391 200
Sum langsiktig gjeld		5 344 115	3 718 193
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		21 805	12 111
Leverandørgjeld		962 635	3 806
Skyldig off. myndigheter		1 982	2 026
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 825	720
Påløpne renter		5 134	3 555
Sum kortsiktig gjeld	6	994 381	22 217
Sum gjeld		6 338 496	3 740 410
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 860 995	1 569 826

ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II

Kristiansand, 25.02.2025

Maud Benedicte Ottesen Gutvik
Styreleder

Kristian Solaas
Styremedlem

Signe Knudsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	11 313	10 563
Sum	11 313	10 563

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	36 000	36 000
Sum	36 000	36 000

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	23 538	6 000
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	2 825	720
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	8 395	5 922
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	398	102
Sum	35 156	12 744

Borettslaget har gjennom deler av året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

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

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	22 040	14 787
6603 VEDLIKEHOLD VVS	7 435	6 634
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	8 813
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	1 449	21 748
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	0	2 709
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	6 000	22 333
6630 BRØYTING	11 778	6 464
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	1 430 022	0
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	8 447	8 127
6690 DUGNADSUTBETALINGER	8 800	8 800
Sum	1 495 972	100 414

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	0	3 333
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	0	1 560
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 101	2 288
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	772	0
Sum	3 748	7 181

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	288 929	373 313
Årets resultat	-1 306 916	27 779
Tilbakeføring avskrivninger	7 389	7 389
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 625 922	-119 552
B. Årets endringer i disponible midler	326 395	-84 384
C. Disponible midler UB	615 323	288 929
Omløpsmidler	1 609 704	311 146
- Kortsiktig gjeld	994 381	22 217
Disponible midler 31.12	615 323	288 929

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	2 400	2 400
Annen egenkapital 01.01	-2 172 985	-2 200 764
Årets resultat	-1 306 916	27 779
Sum egenkapital 31.12	-3 477 501	-2 170 585

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

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Vaskemaskin	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	853 457	375 668	34 025	36 943
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	853 457	375 668	34 025	36 943
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	34 025	14 777
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	853 457	375 668	0	22 166
Årets avskrivninger :	0	0	0	7 389
Anskaffelsesår :	1964	2007	2017	2022
Antatt levetid i år :			5	5

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

Note 9 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	5 344 115	3 718 193
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	1 229 125	1 229 125

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Sparebanken Sør
Lånenummer:	30007696767	30008375905
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021
Rentesats:	5.60 %	5.75 %
Betingelser:	Flytende rente nominell 5,55 %	Flytende rente nominell 5,70 %
Beregnet innfridd:	25.06.2049	17.07.2024
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	3 700 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 326 993
Avdrag i perioden:	47 085	3 326 993
Opptak i perioden:	5 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	4 952 915	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007696767	24	206 371	4 952 904

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

Resultat og balanse med noter for ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II

Styreleder	Maud Benedicte Ottesen Gutvik (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Kristian Solaas (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Signe Knudsen (sign.)	11.03.2025



Til generalforsamlingen i ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 14. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning 12

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-14 13:16



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Innkalling til ordinær generalforsamling i ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II

Mandag 06.05.2024 Kl: 19:30
Uteområde utenfor leilighetene.

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av protokollfører**
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter**
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden**

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Vann på parkeringsplassen

Det samler seg en god del vann på parkeringsplassen. Kan noe gjøres med dette?

5. Saker fra styret

6. Styrehonorar

Vedtas normalt 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: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Maud Benedicte Ottesen Gutvik
Styremedlem, Signe Knudsen
Styremedlem, Caroline Wilson Iglebæk
Varamedlem, Trine Osaland
Varamedlem, Richard Gutvik

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

7.1 Valg av styreleder

7.2 Valg av styremedlemmer

7.3 Valg av varamedlemmer

7.4 Valg av valgkomite

Styrets årsmelding for ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II 2023

ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II 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 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Maud Benedicte Ottesen Gutvik, Olav Trygvasons Vei 6 D (301)
Styremedlem, Signe Knudsen, Olav Trygvasons Vei 6 D
Styremedlem, Caroline Wilson Iglebæk, Olav Trygvasons Vei 6 D
Varamedlem, Trine Osaland, Olav Trygvasons Vei 6 D
Varamedlem, Richard Gutvik, Olav Trygvasonsvei 64

Styrets arbeid i 2023

Styret har dette året jobbet mye med renovering av bygget. Sjekket tilbud, og hatt møter med byggmester.

Det har også blitt ansatt en vaktmester i året som har gått som skal ta seg av forefallende arbeid, tømme takrenner, måke og strø opp til bygget, tømme søppel og vaske dunker samt klippe plen og hekk. Dette for å spare penger på bruk av eksternt vaktmester tjeneste.

Det siste året har det vært en del klager fra beboere som styret har måtte håndtere og finne løsninger på.

Styret har gjennomgått en del av avtalene som vi har hatt og reforhandlet nye for å spare penger.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Det har vært gjennomført renovering av fasade, vinduer og dører på terrasse for leilighetene 301,303 og 308, da disse hadde lekkasje.

I forbindelse med vannlekkasje har vi vært nødt å legge to nye gulv og to oppmalte tak.

Det er i tillegg byttet radiator ventiler i 3-4 leiligheter.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Vi er nødt til å ta de resterende leilighetene i 3 etasje, da det kommer nye lekkasjer. Det er gjennomført tester fra byggmester som viser at disse kommer fra leilighetene som ikke er tatt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2024

Resultatrapport klient 12 ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		613 440	613 440	613 200	691 200
Inndekning av renter		171 816	105 744	132 000	200 400
Inndekning av ord. avdrag		118 968	139 728	133 200	114 000
Innbetalt kabel TV		146 400	133 104	134 400	150 000
Leieinntekt parkering		4 725	4 180	6 000	7 200
Innbetalte dugnadspenger		19 296	19 296	19 200	19 200
Sum inntekter		1 074 645	1 015 492	1 038 000	1 182 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	10 563	9 938	10 540	11 300
Styrehonorar	2	36 000	36 000	36 000	36 000
Forretningsførerhonorar		43 660	42 648	40 800	42 000
Rådgivningstjenester		6 563	6 563	0	0
Vaktmestertjenester		24 340	16 189	30 000	0
Lønn	3	6 720	7 164	0	24 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	6 024	6 086	5 200	8 600
Vedlikehold/serviceavtaler	4	100 414	212 605	72 900	66 500
Kabel-tv		147 507	133 512	134 400	150 000
Forsikring		63 690	57 015	60 000	72 000
Kommunale avgifter		254 815	239 028	243 600	282 000
Strøm		140 155	147 736	120 000	144 000
Andre leiekostnader		3 960	3 600	3 960	7 200
Renhold, fellesareal		14 014	13 826	14 400	15 600
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	1 416	0	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		913	913	0	0
Andre driftsutgifter	5	7 181	9 163	3 000	3 400
Avskrivninger		7 389	1 701	0	0
Sum driftskostnader		873 907	945 103	774 800	872 600
Driftsresultat		200 738	70 389	263 200	309 400
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 777	298	2 000	5 000
Rentekostnad		178 736	114 551	132 000	200 400
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-172 959	-114 254	-130 000	-195 400
Arsresultat	6, 7	27 779	-43 864	133 200	114 000
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-27 779	43 864	133 200	114 000
Sum disponering av resultat		-27 779	43 864	133 200	114 000

Balanserapport klient 12 ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	375 668	375 668
Bygninger	8, 9	853 457	853 457
Andre driftsmidler	8	29 554	36 943
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 258 679	1 266 068
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		19 503	35 530
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		290 283	424 162
Skattetrekkskonto, bundne midler		1 360	0
Sum omløpsmidler	6	311 146	459 692
SUM EIENDELER		1 569 826	1 725 760

Balanserapport klient 12 ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Annen egenkapital		-2 200 764	-2 200 764
Årets resultat		27 779	0
Sum egenkapital	7	-2 170 585	-2 198 364
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 10	3 326 993	3 446 545
Borettsinnskudd	9, 10	391 200	391 200
Sum langsiktig gjeld		3 718 193	3 837 745
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 111	7 275
Gjeld til forretningsfører		0	70
Leverandørgjeld		3 806	75 376
Skyldig off. myndigheter		2 026	108
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		720	768
Påløpne renter		3 555	2 783
Sum kortsiktig gjeld	6	22 217	86 379
Sum gjeld		3 740 410	3 924 124
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 569 826	1 725 760

Sted: _____, dato: _____

Maud Benedicte Ottesen Gutvik
Styreleder

Caroline Wilson Iglebæk
Styremedlem

Signe Knudsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	10 563	9 938
Sum	10 563	9 938

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

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	36 000	36 000
Sum	36 000	36 000

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 LØNN	6 000	6 396
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	720	768
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 922	5 978
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	102	108
Sum	12 744	13 250

Borettslaget har gjennom deler av året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

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

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	14 787	56 905
6603 VEDLIKEHOLD VVS	6 634	0
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	8 813	3 950
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	21 748	63 691
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	0	4 912
6614 EGENANDEL SKADER	0	10 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	2 709	26 843
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	22 333	24 597
6630 BRØYTING	6 464	4 547
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	8 127	7 560
6690 DUGNADSUTBETALINGER	8 800	9 600
Sum	100 414	212 605

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	3 333	4 884
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	1 560	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 288	2 569
7790 ANDRE KOSTNADER	0	1 711
Sum	7 181	9 163

Note 6 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	373 313	594 028
Årets resultat	27 779	-43 864
Tilbakeføring avskrivninger	7 389	1 701
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-36 943
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-119 552	-141 609
B. Årets endringer i disponible midler	-84 384	-220 715
C. Disponible midler UB	288 929	373 313
Omløpsmidler	311 146	459 692
- Kortsiktig gjeld	22 217	86 379
Disponible midler 31.12	288 929	373 313

Note 7 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	2 400	2 400
Annen egenkapital 01.01	-2 200 764	-2 156 900
Årets resultat	27 779	-43 864
Sum egenkapital 31.12	-2 170 585	-2 198 364

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

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Vaskemaskin	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	853 457	375 668	34 025	36 943
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	853 457	375 668	34 025	36 943
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	34 025	7 389
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	853 457	375 668	0	29 554
Årets avskrivninger :	0	0	0	7 389
Anskaffelsesår :	1964	2007	2017	2022
Antatt levetid i år :			5	5

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

Note 9 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	3 718 193	3 837 745
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	1 229 125	1 229 125

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Lånenummer:	30008375905
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.50 %
Betingelser:	Flytende rente nominell 5,45 %
Beregnet innfridd:	25.03.2041
Opprinnelig lånebeløp:	3 700 000
Lånesaldo 01.01:	3 446 545
Avdrag i perioden:	119 552
Lånesaldo 31.12:	3 326 993

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008375905	24	138 625	3 327 000

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

Resultat og balanse med noter for ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II

Styreleder	Maud Benedicte Ottesen Gutvik (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Caroline Wilson Iglebæk (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Signe Knudsen (sign.)	03.04.2024



Til generalforsamlingen i ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II som består av balanserapport per 31. desember 2023, resultatrapport 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 04. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

12 Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2024-04-04 14:12



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øvre Kongsgård Borettslag II mandag 16.03.2026 kl. 18:00 - Leilighet H0302 - Kristian Solaas.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Geir Jørgensen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Geir Jørgensen

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Kristian Solaas

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 7

Antall fullmakter: 1

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Renovering av taket

Styret har fått gjennomført en taksjekk (vedlagt). Styrets klare oppfatning er at disse arbeidene må gjennomføres før neste vinter. Det er foreløpig kun innhentet ett tilbud (fra Derbitak). Dette ligger vedlagt som et kostnadsestimat.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å velge leverandør for ny takteking ut fra en totalvurdering. Styret får også fullmakt til å ta opp banklån med inntil kr 500 000 kroner og undertegne alle lånedokumenter. Nedbetalingstid på minst 20 år. Banken kan ta pant i borettslagets eiendom som sikkerhet for lånet med prioritet foran borettsinnskuddene. Borettslaget forplikter seg til å øke de månedlige felleskostnadene tilsvarende kostnadene ved å betjene lånet.

5. Saker fra eierne

5.1 Avfallshåndtering

Se over antall dunker vi har til avfall. Det bør f.eks. holde med en svart dunk.

Vedtak:

forslaget falt. 0 stemmer for forslaget

5.2 Vaktmester

Hei,

Ser at han som i dag er vaktmester skal selge. Tenker det er viktig å ta opp dette som en sak og revurdere løsningen. Burde rollen ha andre oppgaver?

Vedtak:

Styret har inngått avtale med EIR Renhold for vaktmesteroppgaver. Ingen nye vedtak fattet.

6. Styrehonorar

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

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 72.000.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Geir Jørgensen har ett år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

- Lene Katrine Kjevik trer ut av styret
- Kristian Solaas stiller til gjenvalg

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Skriv inn alle styremedlemmer, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

Sarah Sarah Tjernagel Bjørndal velges som styremedlem for 2 år.

Kristian Solaas velges som styremedlem for 1 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt:

Tuva Stiauren ble valgt som varamedlem for 1 år

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomité det det neste året.

Protokoll for Øvre Kongsgård Borettslag II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Jørgensen (sign.)	17.03.2026
Sekretær	Geir Jørgensen (sign.)	17.03.2026
Protokollvitne	Kristian Solaas (sign.)	17.03.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II mandag 12.05.2025 kl. 19:30 - Vaskekjelleren i Olav Trygvasons Vei 6 D.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Arne M. Kristiansen fra Sørlandet Boligbyggelag enstemmig valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Arne M. Kristiansen fra Sørlandet Boligbyggelag enstemmig valgt til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Kristian Solaas enstemmig valgt til protokollvitne.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

10 personer tilstede herav 9 stemmeberettigede. Ingen fullmakter.
I tillegg møtte Arne M. Kristiansen fra Sørlandet Boligbyggelag og Geir Jørgensen.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Vedtak:

Ingen innmeldt saker i fra eierne.

5. Saker fra styret

5.1 Vedlikehold fasade

Det oppstår stadig nye lekkasjer. Dette skaper betydelig mer kostnader i form av feilsøkning, utbedringer og reparasjoner av oppståtte skader.

Vedtak:

Styret er av den oppfatning at dette må utbedres. Det ble enstemmig vedtatt at styret får fullmakt til å oppta nytt lån på inntil 3.500.000,-. Styret gis også fullmakt til å pantsette borettslagets eiendom for tilsvarende beløp.

Styret gis fullmakt til å vurdere leverandør for arbeidet som skal utføres for de resterende 16 leiligheter i borettslaget.

5.2 Hensetting av avfall

Styret har mottatt en rekke klager på hensatt avfall på utsiden av blokken.

Vedtak:

Avfall som ikke går i normal avfallsdunker, må man selv levere til gjenvinningsstasjonen. Det er ikke tillatt å plassere dette utenfor blokken.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt 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:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 36.000,-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Styreverv

Styreleder Maud Gutvik meldte sin avgang i forbindelse med fjorårets generalforsamling. Det samme gjorde varamedlem Richard Gutvik. Begge ønsket snarest mulig avgang, men ville være behjelpelige til nye kandidater var på plass. Det har vist seg utfordrende å finne kandidater til styrevervene, og begge vil nå tre av med umiddelbar virkning etter årets generalforsamling.

Styremedlem Signe Knutsen har også sittet i sitt verv i 2 år, og har meldt avgang.

Dette er en alvorlig situasjon for borettslaget. For å ha et beslutningsdyktig styre, må det være minst tre representanter. Vi sitter nå i den situasjonen at det kun er en representant, og vi har et styre som ikke kan ta beslutninger. Det er nødvendig at alle tenker gjennom om man kan vurdere å bidra i styreverv. Jo mer vi må hente inn av eksterne ressurser for å dekke disse rollene, jo høyere honorar må borettslaget ut med, som medfører vesentlig økte felleskostnader for alle.

Vi har følgende minimums behov:

En styreleder
Et styremedlem
Et varamedlem

Vedtak:

Geir Jørgensen ble valgt til styreleder for 2 år.

Lene Katrine Kjevik ble valgt til styremedlem for 1 år.

Kristian Solaas ble valgt til styremedlem for 2 år i 2024 og var ikke på valg i år.

Sarah Tjernagel Bjørndal ble valgt til varamedlem for 1 år.

Alle valgene var enstemmige. I forbindelse med valg av styreleder ble det enstemmig vedtatt at styrehonoraret til nyvalgt styreleder Geir Jørgensen skal være kr 50.000,- for kommende året (perioden frem til neste generalforsamling).

Protokoll for ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Arne Mikael Kristiansen (sign.)
Kristian Solaas (sign.)

13.05.2025
13.05.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II mandag 06.05.2024 kl. 19:30 - Uteområde utenfor leilighetene..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Ingen stemmer i mot for at Maud Gutvik blir valgt til møteleder

Vedtak:

Maud Gutvik blir møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Ingen stemmer i mot for at Richard Gutvik skriver protokoll.

Vedtak:

Richard Gutvik skriver protokoll

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Trine Osaland melder seg til å signere protokoll. Ingen stemmer i mot dette.

Vedtak:

Trine Osaland signerer

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

10 av 24 til stede. Ingen kommer med fullmakt.

Vedtak:

10/24 tilstede

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Ingen motstillinger for innkallelse og agenda. Beboere føler de har fått ut dokumentene i god tid før møtet.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Det blir gjennomgått hva styret har holdt på med. Det kom spørsmål om styret har vurdert å ta resten av oppussingen til renten har sunket litt. Styre har vurdert dette, men vi ser det da er en fare for at de innvendige skadene blir større. Det kom også opp spørsmål om det har vært anbud på byggmesteren. Det ser ikke ut til at det har vært anbud tidligere, men vi er nå i gang med Byggmester Dovland og ønsker ikke endre dette.

Renovasjon av de resterende 5 leilighetene i tredje etasje vil ha en kostnad på ca 1 million.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

Det anbefales at neste års styre gjennomgår avtalen vi har med telia for å se om man kan få ned kostnadene.

Avtalen på vaktmester må også ses igjennom. I dag ser det ut til at det er lite oppgaver og det anbefales derfor at vasking av vaskerommet fjernes fra vaskefirmaet og legges på vaktmesteren.

3. Regnskap og budsjett

Budsjettet gikk vi i dybden på i høst på den ekstra ordinære generalforsamlingen. Det var derfor ingen innvendinger når budsjettet ble gjennomgått.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Vann på parkeringsplassen

Det samler seg en god del vann på parkeringsplassen. Kan noe gjøres med dette?

Det ble også tatt opp om man har tenkt på fasadevask. Det har ikke styret, da det er en ekstra kostnad som vi ikke har i budsjettet.

Noen av beboerne ønsket også å male veggen og lurte på om dette da ble dekt av borrettlaget hvis de kjøpte maling. Maud sjekker opp i dette med Sjøbo.

Vedtak:

Det er blitt borret hull i asfalten for å se om vannet forsvinner. Her må man følge opp og se om tiltaket er nok eller om det må gjøres noe mer.

5. Saker fra styret

Ingen saker fra styret

Vedtak:

UIngen saker fra styret

6. Styrehonorar

Vedtas normalt 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:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 36 000. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Det anbefales at det settes et fastbeløp på hva styremedlemmer og styreleder får, slik at de som stiller til valg vet dette på forhånd. Det anbefales at vara ikke mottar penger.

Kanskje det burde være en sum for oppmøte på styremøter?

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Ingen melder seg til den ledige stillingen.

Vedtak:

Det legges ut melding på facebook, da det er 14 stykker som ikke kom på generalforsamlingen.

Om ingen melder seg her, må vi søke hjelp hos Søbo slik at de kan finne en kandidat.

7.2 Valg av styremedlemmer

Kristian Solaas stiller som styremedlem.

Ingen motsetter seg dette forslaget.

Vedtak:

Kristian Solaas blir styremedlem

7.3 Valg av varamedlemmer

Ingen melder seg som varamedlem.

Vedtak:

Vi legger ut informasjon på facebook i håp om at noen melder seg.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Ikke valg av valgkomitee

Protokoll for ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Maud Benedicte Ottesen Gutvik (sign.)	18.05.2024
Protokollvitne	Maud Benedicte Ottesen Gutvik (sign.)	18.05.2024
Protokollvitne	Trine Osaland (sign.)	18.05.2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II

Onsdag 12.11.2025 Kl: 18:00
I vaskekjelleren

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av protokollfører**
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter**
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden**

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling til
ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG II onsdag 12.11.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Regler for fullmakter:

På ekstraordinær 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 ekstraordinær generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjemaet benyttes.

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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



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.

NOTATER

NOTATER

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Terje Kvelland Skaara

T: 982 80 349

ts@exbo.no

Følg oss på 