

VÅGSBYGD

KJERRHEIA 10D, 4621 KRISTIANSAND S

Pen 3-roms ende- og toppleilighet med sentral beliggenhet | 2 soverom | Solrik balkong



Prisantydning: 2 390 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo v/Preben Rasmussen har gleden av å presentere Kjerrheia 10D!

Pen 3-roms topp- og endeleilighet i 4. etasje med praktisk planløsning, store rom og gode dagslysforhold. Leiligheten ligger fint til i borettslaget, med utsyn mot friområde. Fra stuen er det utgang til en usjenert balkong med fine solforhold.

Leiligheten inneholder gang, bad, kjøkken, stue og to soverom. Det tilhører også tre kjellerboder med god plass til oppbevaring.

- Romslig kjøkken med plass til spisebord
- Vedovn i stuen
- Mulighet for å leie parkerings- eller garasjeplass etter ansiennitet
- Seks ladestolper på borettslagets tomt
- Veldrevet borettslag

Her bor du med gangavstand til AMFI Vågsbygd og gode bussforbindelser. Det er kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og badevann. Velkommen til visning!

Adresse	Kjerrheia 10D
Prisantydning	2 390 000,- + omk.
Omkostning	15 196,-
Totalpris	2 460 208,-
Fellesgjeld	55 012,-
Felleskostnader	Kr 4 311,-
BRA-i/BRA Total	65/74 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1966
Tomt	9157.3 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

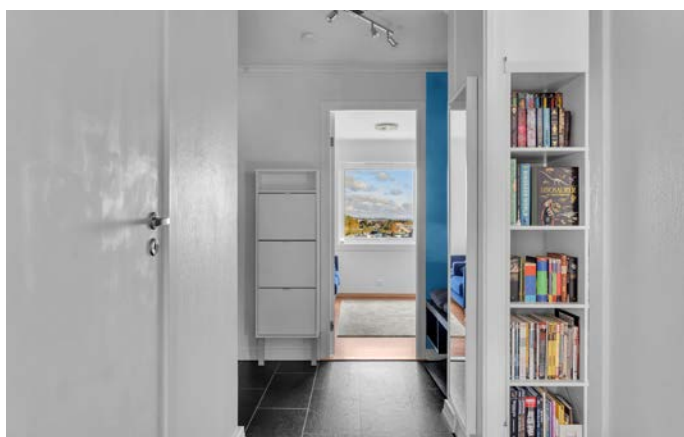
Preben Molde Rasmussen
Eiendomsmegler
Telefon: 915 69 841
Mail: pr@exbo.no



INNHOOLD



4	Salgsoppgave
23	Egenerklæring
28	Tilstandsrapport
122	Nabolagsprofil
127	Boligkjøperforsikring
129	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: 65 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 74 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 kvm.

4. etasje

BRA-i: 65 kvm.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

5 kvm

Tomtetype

Felleseiet

Tomtestørrelse

9157.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 9157 kvm. Tomten er opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer, gangveier og plenarealer.

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i Vågsbygd med alle fasiliteter like utenfor døra. Innen gangavstand finnes Thon Vågsbygd senter med et rikt utvalg butikker og servicetilbud, bank, busstopp med hyppige avganger mot Flekkerøy, Kristiansand sentrum og Sørlandsparken, bensinstasjoner, legesenter, apotek, Vågsbygd kirke, meget flotte turområder ved sjøen som Auglandsbukta og Storenes, skoler, barnehager, mm.

Ikke langt unna finnes også Vågsbygdsskauen, hvor rekreasjonsmulighetene er mangfoldige. Her finnes flere merkede turløyper og badevann.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Gøran Knutsen

Selger

Teresa Margarete Rasmussen

Innhold

Leiligheten har følgende innhold:

4. etasje:

- Stue

- Kjøkken

- Bad/vaskerom

- Gang

- 2 soverom

Kjeller:

- 3 boder

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Takstmannens konklusjon:

Boligbygg med flere boenheter – byggeår: 1966

Utvendig

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

I stuen er det malt vindu med 2-lags glass.

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Balkong med utgang fra stue. Dekke og rekkverk av betong.

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan, årsmøteprotokoller eller annen dokumentasjon som beskriver vedlikehold og tilstand på byggets fellesdeler.

Innvendig

Gulvet er belagt med laminat og belegg.

Veggene er med tapet, og himlingene har malte glatte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Leiligheten ligger over 3.etg og radonmålinger er derfor ikke nødvendig.

Det er pipe i teglstein og vedovn.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller

fuktkrevende insekter i leiligheten. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

Våtrom

Det er i følge eier lagt nytt vinylbelegg på gulv i 2015. Øvrige deler av gulvet er av ukjent alder, men fremstår som eldre.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommets tettesjikt.

Våtrommet har vegger med malte tapetserte overflater og himling med malt innvendig tak.

Gulvet i våtrommet har vinylbelegg og tilnærmet flat utførelse med oppkant på alle vegger og ved dørterskel.

Våtrommet har våtromsvinyl på gulv og plastsluk.

Veggene har eldre våtromsløsning fra før 2000.

Våtrommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Kjøkkenet har avtrekk ut via felles kanal i sjakt.

Tekniske installasjoner

De innvendige vannledninger er av kobberør.

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Det er ca. 120 liters varmtvannstank montert i kjøkkeninnredning.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles oppgang.

Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i leiligheten.

Lovlighet

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Det foreligger innflyttingstillatelse datert 09.12.1968.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Mulighet for leie av garasje eller oppstillingsplass etter ansenitetsprinsippet ved henvendelse til styret.

Biloppstillingsplass koster 75 kr mnd. og garasje 350.

El-bil landing: Det er 6 ladestolper tilgjengelig.

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.

-Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslag og boligbyggelag. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst for raskere avklaring, kontakt megler for info.

-Borettslaget har 1 prioritets pant for forfalt husleie.

-Kjøper må godkjennes av styret.

-Borettslaget består av 96 andeler.

-Husordensregler og vedtekter bør nøye gjennomgås før budgivning.

-Kjøpere må melde seg inn i BoSør før overtakelse.

Medlemskapet koster kr 850 per kjøper/eier.

- Husdyr som hund og katt, må søkes om tillatelse fra styret før dyret anskaffes/flytter inn.

Borettslaget har vurdert et større rehabiliterings- og energieffektiviseringsprosjekt som blant annet omfattet rehabilitering av fasader, utskifting av vinduer og etablering av balansert ventilasjon. Prosjektet hadde en anslått kostnadsramme på ca. kr 62,5 millioner. Forslaget om gjennomføring og tilhørende låneopptak ble nedstemt på ekstraordinær generalforsamling i mai 2026. I forbindelse med prosjektet har styret opplyst at tak og fasader nærmer seg et tidspunkt hvor rehabilitering er nødvendig. Styret har også omtalt utfordringer med inneklime i borettslaget. Det fremgår ikke av dokumentene hvilke leiligheter som eventuelt er berørt. Fremtidig vedlikehold og rehabilitering kan medføre økte felleskostnader og/eller økt fellesgjeld. Omfang, tidspunkt og finansiering er ikke avklart i de fremlagte dokumentene. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i innkallingene og protokollene som følger salgsoppgaven. Styre opplyser følgende: Eneste som er på gang er å hente frem priser og prosjektplan for å bytte stuevindu og låssystem og så har vi nå en runde på om det er noe som MÅ gjøres raskt. Planen er å legge frem nytt forslag på en generalforsamling, som jo må til for at vi skal kunne sette i gang.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Elektrisitet og vedovn. Av hensyn til ventilasjonen gir borettslaget beskjed om når fyring i peis er tillatt, og når det gjelder fyringsforbud. Beboerne må følge borettslagets anvisninger.

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

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

Info strømforbruk

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

Info energiklasse

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

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 390 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 729 817

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 919 266

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

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

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

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter: 4 261,-

Tilleggsytelser: Dugnad 50,-

Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, strøm fellesarealer, dugnad, vedlikehold av bygg og fellesareal. Kabel TV, vaktmester, fiber-tilgang, honorar til styre, regnskap og revisjon, avdrag på lån og renteutgifter.

Renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld er inkludert i felleskostnadene, men fremgår ikke som egne poster. For andel 10 er avdrag beregnet til ca. kr 939 per måned og renter til ca. kr 300 per måned i 4. kvartal 2026, etter renteøkningen 15.10.2026. Borettslaget har to serielån med konstante avdrag. Ved uendret rente vil rentedelen gradvis reduseres etter hvert som lånene nedbetales. Beløpene kan endres ved renteendringer eller refinansiering.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4311

Andel Fellesgjeld

Kr 55 012

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

12.10.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Nordea

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.10.2026: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 15

Saldo per 12.10.2026: 1 725 000

Andel av saldo: 17 990

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2030)

Flytende rente

Serielån

Nordea

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.10.2026: 5.94% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 12.10.2026: 3 550 000

Andel av saldo: 37 023

Første termin/første avdrag: 10.12.2024 (siste termin 10.03.2032)

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

KJERRHEIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

954578801

Andelsnummer

10

Om borettslaget

Kjerrheia Borettslag er et borettslag beliggende i Kristiansand med organisasjonsnummer 954 578 801. Borettslagets forretningsfører er Bosør. Styret ledes av Erling Stausland. Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning for felleskostnader.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 577 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 10 i KJERRHEIA BORETTSLAG med orgnr. 954578801

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/14/577:

17.12.1966 - Dokumentnr: 8106 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

13.03.1967 - Dokumentnr: 1704 - Best. om vann/
kloakkledn.

25.03.1966 - Dokumentnr: 1987 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:548

01.01.2020 - Dokumentnr: 1575469 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:577

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest i følge Kristiansand Kommune.

Det blitt innflyttingstillatelse 9.12.1968.

Det foreligger ferdigattest for garasjerekke, datert
02.11.2004.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Private stikkledninger. Eier er normalt ansvarlig for private stikkledninger frem til tilkoblingspunkt mot offentlig ledningsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr. 140, «Vågsbygd sentrum», stadfestet 05.06.1964. Området hvor boligblokken ligger, er regulert til boligformål. Arealet sør for blokkene er vist som grøntområde i reguleringskartet.

I kommuneplanens arealdel 2024–2035 er området hvor boligblokken ligger, avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg. Området sør for blokkene er avsatt til eksisterende blågrønnstruktur.

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

2 390 000,00 (Prisantydning)

55 012,00 (Andel av fellesgjeld)

2 445 012,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

15 196,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

2 454 508,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))
2 460 208,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 15 196

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i

handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

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. 42 300,- 1,80 % 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. Forretningsføreragebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 100 692,-

Oppdragsansvarlig

Preben Molde Rasmussen

Eiendomsmegler

pr@exbo.no

Tlf: 915 69 841

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

29.10.2026

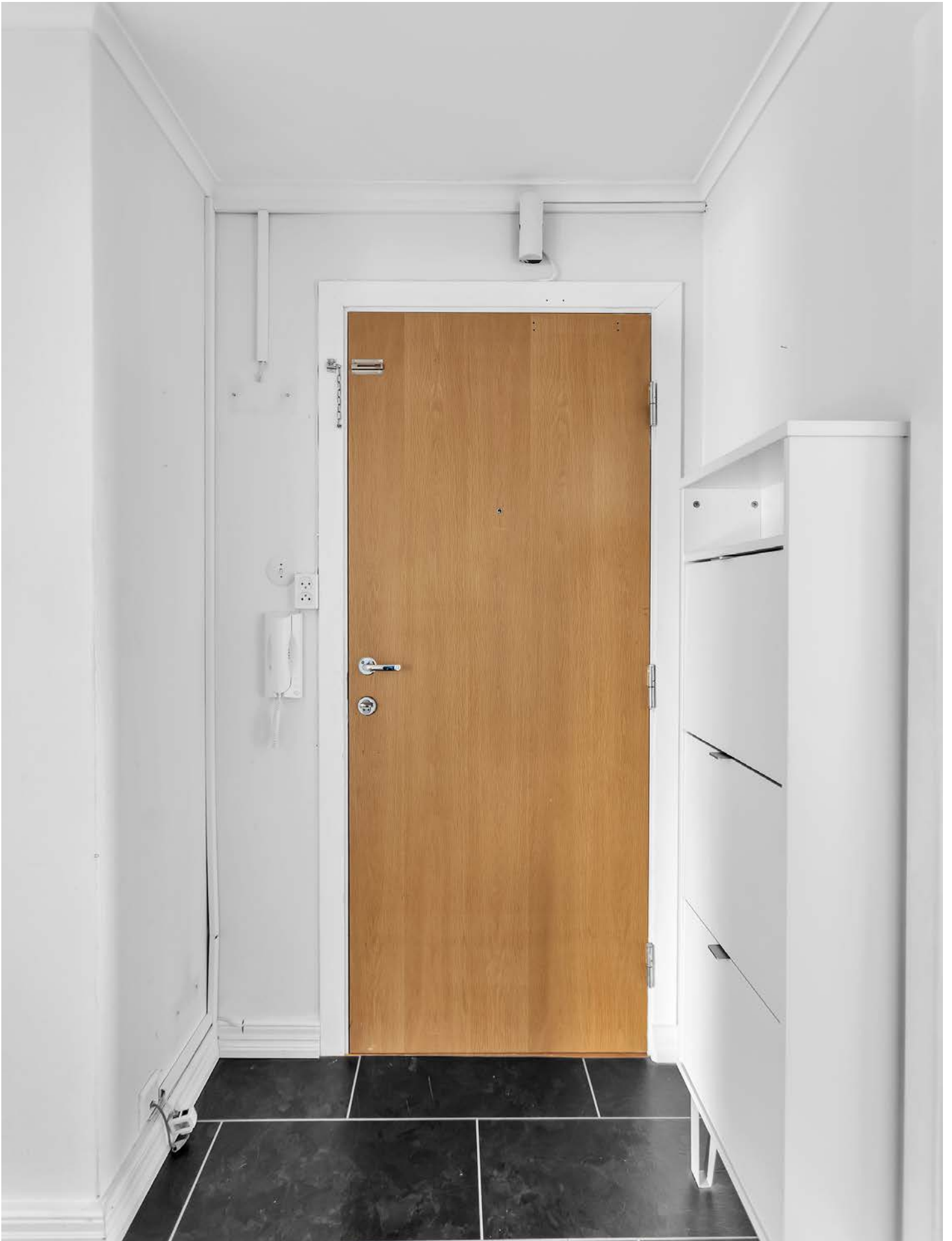


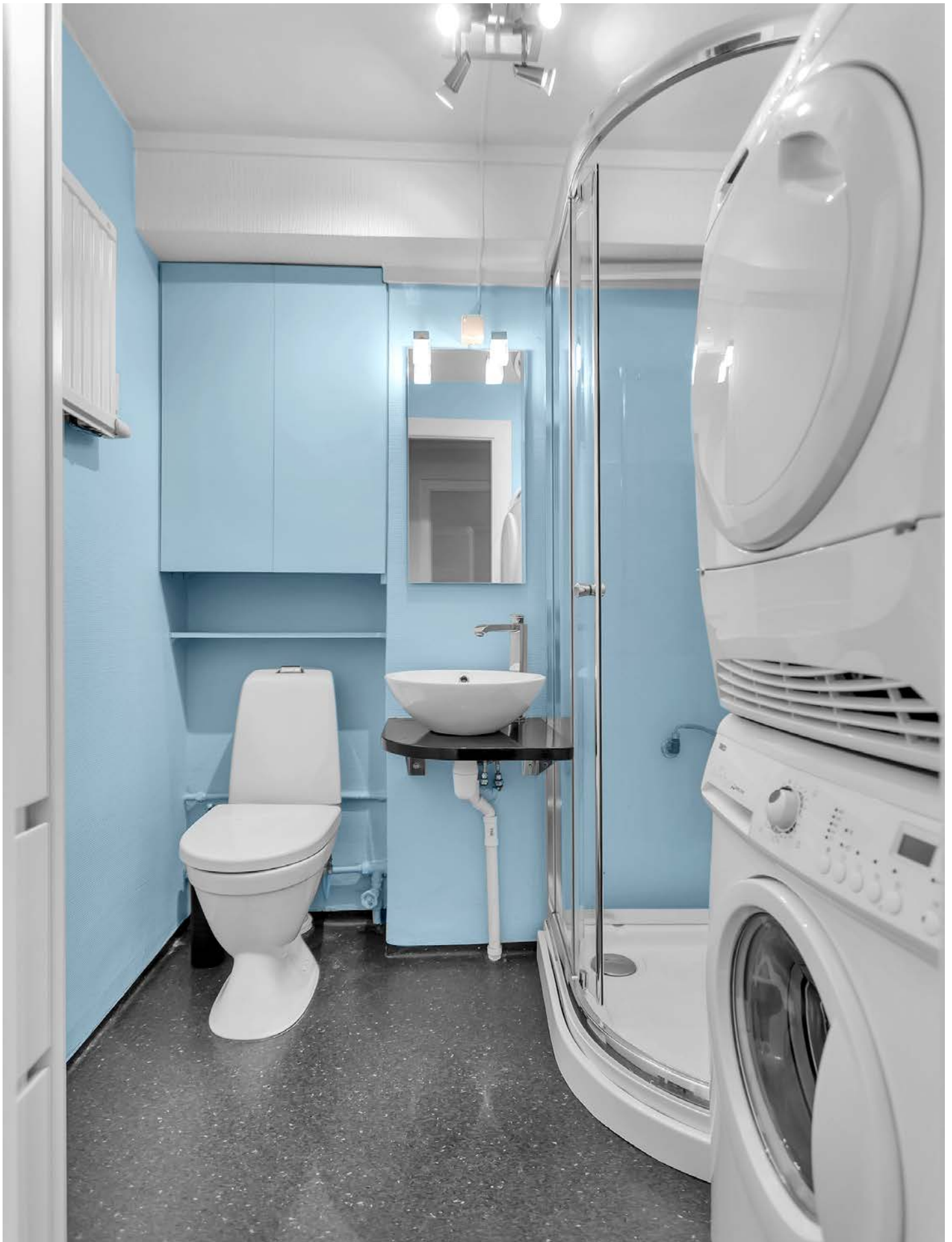


















exbo



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

Document reference: 1001260232

Meglerfirma

EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.

1001260232

Selger 1 navn

Teresa Margarete Rasmussen

Gateadresse

Kjerrheia 10D

Poststed

KRISTIANSAND S

Postnr

4621

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

2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

16

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Meisle opp og skifte sluk. Flytsparkle gulv og nytt beleg. Ny vask, dusj og toalett.

Arbeid utført av

Rør i Sør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Meisle opp og skifte sluk. Flytsparkle gulv og nytt beleg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannrør fra dusj og vaskemaskin er det samme /går ned i samme avløp så det kommer vann inn i dusjen når vaskemaskinen tømmes for vann.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørfornyng 2017

Arbeid utført av

Proline

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egne regler i borettslaget for når fyringssesongen er igang.

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

Oneco Elektro, oktober 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Maling av gulv på veranda.

Arbeid utført av

Vet ikke

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bytting av stuevindu

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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
Teresa Rasmussen	2f5c4d884a6cd0b5b0be 90d19b0450b4dd9eee0 b	12.10.2026 16:53:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260232

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

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Kjerrheia 10 D, 4621 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 14, bnr. 577



Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 21.10.2026

Rapportdato: 26.10.2026

Oppdragsnr.: 22549-1110

Eiendomsverdi ref nr: VA4318

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Knutsen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

JATBygg AS

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Gøran Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

gk@jatbygg.no

934 09 507



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne taktrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i taktrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverkløven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.
I stuen er det malt vindu med 2-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.
Balkong med utgang fra stue. Dekke og rekkverk av betong.
Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan, årsmøteprotokoller eller annen dokumentasjon som beskriver vedlikehold og tilstand på byggets fellesdeler.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat og belegg.
Veggene er med tapet, og himlingene har malte glatte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Leiligheten ligger over 3.etg og radonmålinger er derfor ikke nødvendig.
Det er pipe i teglstein og vedovn.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.
Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er i følge eier lagt nytt vinylbelegg på gulv i 2015. Øvrige deler av gulvet er av ukjent alder, men fremstår som eldre.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommets tettesjikt.
Våtrommet har vegger med malte tapetserte overflater og himling med malt innvendig tak.
Gulvet i våtrommet har vinylbelegg og tilnærmet flat utførelse med oppkant på alle vegger og ved dørrterskel.
Våtrommet har våtromsvinyl på gulv og plastsluk.
Veggene har eldre våtromsløsning fra før 2000.
Våtrommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har avtrekk ut via felles kanal i sjakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De innvendige vannledninger er av kobberør.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er ca. 120 liters varmtvannstank montert i kjøkkeninnredning.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles oppgang.
Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

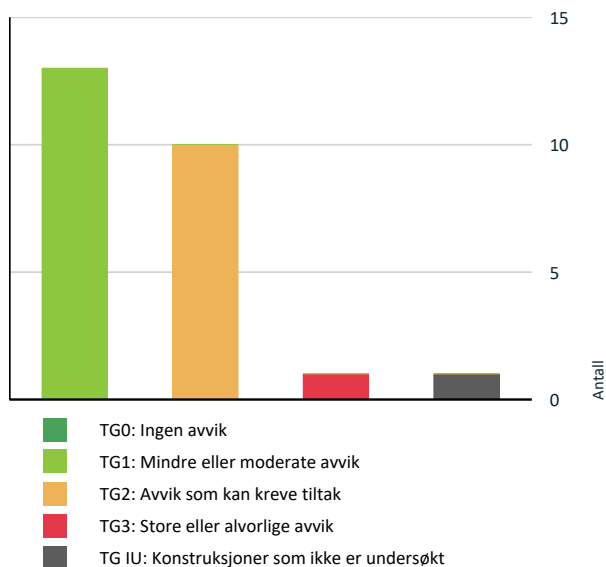
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

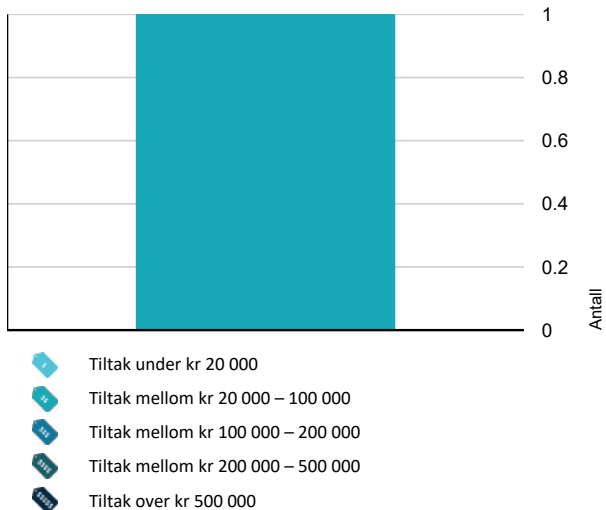
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Leilighetens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.
Det foreligger innflyttingstillatelse datert 09.12.1968

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 21.10.2026 Klokka 12.00
Det var overskyet og 11 grader.
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Oppdraget omfatter kun leiligheten.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe eiendommen, jf. forskrift til avhendingslova.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt vegger [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Vindu i stue [Gå til side](#)
 - Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
 - Våtrom > 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra innflyttingstillatelse.

Anvendelse
Leilighet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justering og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vindu i stue

Beskrivelse

I stuen er det malt vindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Eier opplyser om at borrettslaget skal skifte vinduet i nærmeste fremtid.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.
Ytterdør og balkongdør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue. Dekke og rekkverk av betong.

Tilstandsrapport

Årlig kontroll og spyling av balkong må forventes. Dette for at ikke sluker/nedløp skal bli tette og vann kan renne inn i bygget. Det ble i følge eier påført nytt tettesjikt på balkong i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I henhold til NS 3600:2025 er det foretatt en overordnet vurdering av byggets fellesdeler og utvendige bygningsdeler innenfor oppdragets omfang. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder. Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan, årsmøteprotokoller eller annen dokumentasjon som beskriver vedlikehold og tilstand på byggets fellesdeler. Manglende dokumentasjon medfører et begrenset vurderingsgrunnlag, og det er derfor satt TG2 på fellesdelene. Vurderingen omfatter ikke skjulte konstruksjoner eller forhold som ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
- For å lukke avviket iht. NS 3600:2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan eller annen oppdatert dokumentasjon som beskriver planlagte vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak for byggets fellesdeler. Vurderingen av fellesdelene er derfor basert på visuelle observasjoner ved befaring og tilgjengelige opplysninger. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om planlagt vedlikehold, fremtidige utbedringstiltak og eventuelle økonomiske forpliktelser for seksjonseier. Det er ikke registrert forhold som alene dokumenterer teknisk svikt i fellesdelene, men den manglende dokumentasjonen gir et begrenset vurderingsgrunnlag. Kjøper anbefales å innhente siste årsregnskap, årsmelding, protokoll fra årsmøte/generalforsamling og eventuell vedlikeholdsplan for å få oversikt over byggets vedlikeholdsstrategi, planlagte tiltak og økonomiske forhold. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon og den usikkerheten dette medfører ved vurdering av byggets fellesdeler.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og beleg.

De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med tapet, og himlingene har malte glatte flater.

De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Det er utført stikkprøver i stue og soverom. Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard.



Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger over 3. etg og radonmålinger er derfor ikke nødvendig.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Pipe/skorstein er av eldre dato og har på bakgrunn av alder usikker gjenværende brukstid. Det er registrert enkelte riss/sprekker rundt gjennomføring av røykrør i pipe.

Konsekvens/tiltak

- TG2 settes på grunn av usikker fremtidig funksjon som følge av alder og nevnte forhold. Riss/sprekker må holdes under oppsikt, og det kan bli aktuelt med lokale tiltak hvis de blir større.

Eldre pipeløp har økt risiko for slitasje i innvendig foring, fuger og overganger. Over tid kan dette medføre redusert tetthet, svekket trekk eller behov for rehabilitering. Selv om det ikke er registrert tegn til akutt funksjonssvikt ved befaring, må aldersrelatert nedbrytning og økt vedlikeholdsbehov påregnes.

Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging i henhold til kommunal feiing og tilsyn. Ved tegn til dårlig trekk, sprekkdannelse eller lekkasje bør nærmere undersøkelser foretas. Rehabilitering eller innvendig rørforing kan bli aktuelt på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.



Riss/sprekk i pipe.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er i følge eier lagt nytt sluk og vinylbelegg på gulv i 2015. Øvrige deler av badet er av ukjent alder, men fremstår som eldre.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommets tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

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

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte tapetserte overflater og himling med malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtrommet er under 4 kvm og hele badet er derfor å regne som våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjkabinettet fjernes) må det etableres membran i våtsoner.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet i våtrommet har vinylbelegg og tilnærmet flat utførelse med oppkant på alle vegger og ved dørterskel.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk gulv

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

På grunn av rommets utforming er det begrenset tilgang til inspeksjon og rengjøring av sluket. For å komme til sluket må vaskemaskin og tørketrommel kobles fra strøm og vann og flyttes ut av rommet. Begrenset tilkomst vanskeliggjør jevnlig kontroll og rengjøring, noe som øker risikoen for tilstopping og at eventuelle feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide. Ved fremtidig renovering anbefales det å etablere en løsning som gir enklere tilgang til sluket for kontroll og vedlikehold.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt vegger

Beskrivelse

Veggene har eldre våtromsløsning fra før 2000.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Det er ikke etablert membran/tettesjikt i våtsoner. Det er registrert utettheter i rørgjennomføringer i vegg under servant. Dette innebærer høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen og gir TG3 i henhold til NS 3600.

Kostnadsestimat er satt til etablering av nytt tettesjikt på veggene i henhold til gjeldende forskriftskrav, med dokumentert membran og fuktsikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Veggene rundt badet er av betong/mur, og hulltaking er derfor ikke mulig å utføre. Det er utført fuktsøk på overflater og ikke funnet forhøyde verdier av fukt. Det har ikke vært mulig å verifisere tilstanden i bakenforliggende konstruksjoner eller avdekke eventuell skjult fuktpåvirkning. Risiko for skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Tilstandsgrad IU er satt på grunn av manglende undersøkelsesmulighet.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG I Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk ut via felles kanal i sjakt.

Filter i kjøkkenviften bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å opprettholde god ventilasjon og redusere opphopning av fett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

De innvendige vannledninger er av kobberrør.

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

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Vannledninger med høy alder har økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon.

Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast, påkoblet soilrør av støpejern. Det ble i følge eier utført rørfornyng av soilrør i 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tilbakeslag av avløpsvann i sluk ved samtidig bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tilbakeslag i sluk kan indikere utilstrekkelig kapasitet eller feil i avløpssystemet, med risiko for oversvømmelse og fuktskader.
- Det anbefales å undersøke årsaken og utbedre avløpsanlegget, for eksempel ved rensing, forbedret dimensjonering eller korrigerende utførelse.
- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson.

I egenerklæringsskjemaet opplyser eier at avløpsvann fra vaskemaskinen kommer opp i sluket i dusjen når vaskemaskinen tømmes for vann. Dette kan tyde på utilstrekkelig kapasitet, delvis tilstopping eller andre feil ved avløpsanlegget. Eier opplyser samtidig at det ble utført rørfornyng av avløpsanlegget i 2017 av Proline. Det er ikke avklart hva som forårsaker tilbakeslaget, og det anbefales derfor nærmere undersøkelser av fagkyndig for å avklare årsaken og nødvendige utbedringer. På bakgrunn av opplysningene om tilbakeslag av avløpsvann settes TG2.

Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

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

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 120 liters varmtvannstank montert i kjøkkeninnredning.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for. Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyst installasjonsår er 2012. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles oppgang. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i leiligheten.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

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

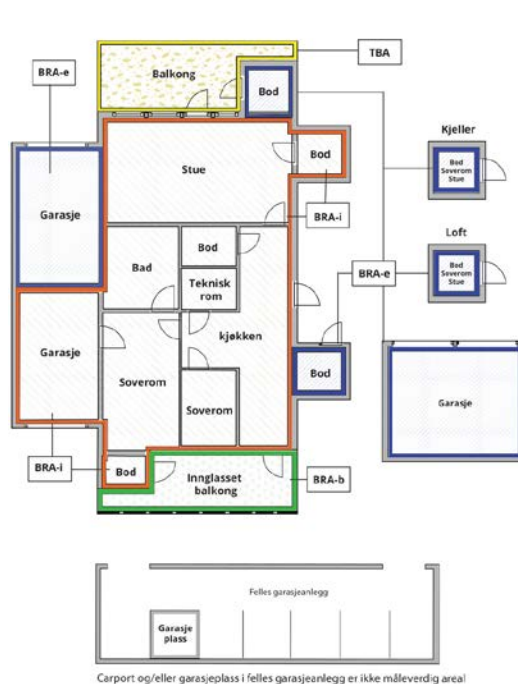
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	65			65	5
Kjeller		9		9	
SUM	65	9			5
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Soverom, soverom 2, entré, bad, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leilighetens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Det foreligger innflyttingstillatelse datert 09.12.1968

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Gøran Knutsen	Takstingeniør
	Teresa Margarete Rasmussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	577		0	9157.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjerrheia 10 D

Hjemmelshaver

Kjerrheia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/KJERRHEIA BORETTSLAG	954578801	H0401		Rasmussen Teresa Margarete

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

10

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.10.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.10.2026	Det fremkommer ingen vesentlige avvik i egenerklæringsskjemaet utover forhold omtalt i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Byggesak	09.12.1968		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	
2	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Vedtekter

for **Kjerrheia Borettslag** org nr **NO 954 578 801**

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den **31.03.2004**, sist endret generalforsamling 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag.

Forretningsførselen ivaretas pr i dag av Multi Regnskap AS. Det er generalforsamlingen som skal vedta en eventuell endring av hvem som utfører forretningsførselen, etter anbefaling fra styret.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Dersom det oppstår skader som følge av andelshaverens manglende utførelse av sin vedlikeholdsplikt, og som kan dekkes av borettslagets forsikring, kan skaden dekkes av forsikringen dersom andelshaveren betaler borettslagets egenandel til forsikringsselskapet. Dersom skaden ikke kan dekkes av forsikringsselskapet plikter andelshaver å dekke skaden, og eventuelle følgeskader selv.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnader i Kjerrheia Borettslag omfatter også faste tilleggstjenester jfr. egne kontrakter.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. Dersom et styremedlem flytter fra borettslaget trer vedkommende automatisk ut av styret på førstkomende generalforsamling.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Alle styremøter skal ha en formell innkalling hvor alle styrets medlemmer og varamedlemmer blir innkalt med en rimelig tid på minimum 4 dagers varsel. Dersom kravet om rimelig tid skal avvikes, skal samtlige styremedlemmer gi sin tilslutning til kortere innkallingstid. Det er frivillig for varamedlemmer å delta på styremøtene. Når et styremedlem har forfall, kalles varamedlem særskilt inn.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene, sendes ut til styremedlemmer og varamedlemmer snarest mulig etter styremøtet.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede og rettmessig innkalt i henhold til punkt 8-2 (2). Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av 2 andelseiere med 1 varamedlem for signering av utbetalinger til styret
- Valg av valgkomite bestående av 3 andelseiere med 1 varamedlemmer
- Valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Nye vedtekter godkjent på ordinær Generalforsamling
31.03.2004. Endret på generalforsamling i 2021.

Husordensregler for Kjerrheia borettslag

§1 Generelt

Andelshaver har ansvar for ro og orden i sin leilighet.

Andelshaver er også ansvarlig for at hans husstand og alle han gir adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig, ikke volder skade eller ubehag for andre beboere.

Husdyr som hund og katt, må det søkes spesielt om tillatelse fra styret, før dyret anskaffes/flytter inn.

Husleie (faste utgifter) skal betales forskuddsvis for en måned av gangen. Skyldig husleie vil bli sendt til inkasso. Renter og omkostninger påløper.

Rundskriv eller meldinger fra borettslaget, skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Medlemmer av borettslaget har rett og plikt til tillitsverv i borettslagets arbeid.

§2 Husro

Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23 og 07.

Med ro, menes alminnelig husro slik at ikke andre beboere sjeneres. Man holder vanlig samtalenivå, og ikke spiller høy musikk/lyd.

Lyd høres godt gjennom åpne vinduer og verandadør.

Boring/banking/støyende maskiner er tillatt 08 – 19 (man-fredag).

På lørdag tillatt fra 09 – 18. På søn.- og helligdager er slik støy ikke tillatt.

Øving på musikkinstrumenter tillates man-lør 14 – 19. Ikke tillatt søn.-og helligdager.

§3 Lyd/strøm/tørketrommel

Radio/TV og musikkanlegg må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres.

Det er ikke lov å strekke strømførende ledninger ut fra kontakt i blokk med mindre ledningen er bevoktet.

Tørkeskap/tørketrommel som blåser ut fuktig luft, er ikke tillatt å ha i leilighetene.

Kondenstørketrommel tillates dersom skade ikke kan oppstå.

§4 Fellesområder innendørs

Fellesområder som trappehus, kjellerganger, vaskerom og sykkelboder skal ikke brukes som privat lager av beboere. Det er ikke tillatt å lagre ting under trappa ned til kjelleren. *Barnevogner og sykler i daglig bruk kan unntas.* Sykler for øvrig kan plasseres i egen kjellerbod, felles sykkelbod i kjeller, eller i sykkelstativ utenfor. I utvendige boder ved hver inngang må det være plass til det utstyr som skal plasseres der av styret, og det må være tilgang til El-komponenter som er montert der. Det kan maksimalt oppbevares 2 sykler her, og boden er for øvrig ikke lagerplass for beboere.

Trappehusene er rømningsveier, og det tillates ikke å plassere sko eller annet utenfor døra si. Løpere/tepper i trappehus er ikke tillatt. Dørmatte foran døren tillates. Lufting fra egen leilighet ut i trappehuset tillates ikke. Foreldre må påse at barn ikke leker eller oppholder seg unødig i trappeoppgangene eller i kjeller. Om barn søler til trappeoppganger må foreldre snarest gjøre rent. Det er også strengt forbudt at dyr går fritt i trappehus/kjeller.

Levende lys er ikke tillatt i innendørs fellesarealer grunnet brannfare. Oppbevaring av gass i kjeller er ikke tillatt – i leilighetene tillates oppbevaring av inntil en 11 Kg gassbeholder. Det tillates ikke å oppbevare fyrverkeri eller eksplosiver i kjeller- eller fellesareal.

§5 Ansvar for skader/tilgrising

I forbindelse med inn- og utflytting oppstår det transport av større gjenstander og løsøre i trappeoppgangen. Dersom skader skulle oppstå som følge av dette, er man selv ansvarlig for dette. Hvis det medfører at trappeoppgangen blir unødig skitten, da må man selv rengjøre trappene.

Samme gjelder om man har håndverkere i leiligheten, at trapper/inngangsparti blir feid/rengjort når håndverker går for dagen.

Andelshavere må sørge for renhold av egne kjellerboder og foran dørene der, ved for eksempel bæring av ved og annet som medfører tilgrising.

§6 Fellesvaskeri

Borettslaget har ett felles vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel, for fri benyttelse. Vaskeriet ligger i kjeller i Kjerrheia 8d, og alle nøkler passer i dørene for å komme dit.

Vaskeriet kan benyttes i følgende tidsrom:

Man-fredag: 08 – 21 Lørdag: 08 – 18 Søn/helligdager stengt.

Ved endt vask/tørk:

Vaskemaskin rengjøres om den er tilgriset, lo og annet i slukrenne feies opp og kastes i søppelpose. Lofilter i tørketrommel rengjøres.

Døren til vaskeriet og ut til tørkeplassen skal holdes låst når man ikke selv er der.

Det er luftegård/tørkeplass med utgang fra vaskerom i alle blokkene.

Side 2 av 6

Adresse:

Kjerrheia Borettslag
Kjerrheia 6D
4621 Kristiansand

Telefon:

483 28 848

e-post:

styret@kjerrheia.no

Organisasjonsnummer: 954 578 801

§7 Verandaer

Av hygieniske grunner skal ikke sluket på verandaen brukes som utslagsvask. Beboere er selv ansvarlig for å holde sluket på verandaen rent og åpent. Om verandaen oversvømmes pga. tett sluk, kan vann trenge inn i stue og videre til andre leiligheter. I så tilfelle vil ansvarlig andelshaver være erstatningspliktig for skader som må utbedres.

Blomsterkasser må henge på innsiden av rekkverk.

Tørkesnor kan monteres på veranda dersom den henger under rekkverket.

Det er ikke tillatt å plassere ting på kanten av rekkverket så det kan blåse ned.

Det må heller ikke oppbevares søppel på verandaen da den er rømningsvei og skal holdes tilgjengelig.

Ikke tillatt å banke/riste/lufte, tepper, sengetøy eller annet gjennom vinduer eller fra veranda. Benytt luftegård ved vaskeri for dette.

Sigaretter/sneiper/aske, skal ikke kastes fra verandaen.

Dersom dette overtreides, kan styret leie inn vaktmestertjenester for beboers regning til å rengjøre nedenfor verandaen.

Mating av fugler er heller ikke tillatt fra verandaer, da det tiltrekker seg rotter og mus, i tillegg til å øke fugledritt og søl på verandaer.

Det er tillatt å bruke en liten gass- eller elektrisk grill på verandaene. Kullgrill er forbudt pga brannfaren. Beboerne bes vise hensyn til naboene når det grilles med tanke på matos og lignende.

§8 Søppel

All husholdningssøppel skal pakkes forsvarlig inn og knytes igjen før det kastes i dunkene i søppelrommet.

Papir og papp skal deles opp og pakkes helt flatt før det kastes i grønn dunk.

Spesialavfall og store ting må beboere fjerne selv. Det påfører borettslaget kostnader når vaktmester må fjerne avfall som plasseres i søppelrommene.

Om dette ikke følges, kan borettslaget fakturere den andelshaver som er ansvarlig for bortsetting av søppel for den kostnad som påløper.

Vi har egne ordninger for plastavfall i egne sekker, glass- og metallretur i egne dunker. Søppelrommene er heller ikke en gjenbruksstasjon, så det skal ikke plasseres ting man vil kvitte seg med der utenfor søppeldunkene.

Søppelrom er **IKKE** gjenbrukssentral.

Det som ikke er søppel, og ikke får plass i dunker for restavfall, plastavfall eller glass/metallretur, Må beboere selv sørge for å levere til godkjent gjenvinningsplass.

§9 Besøkende

Dersom man får besøk av gjester med dyr, skal disse holdes/has i bånd på borettslagets områder, dvs. på parkeringsplass og i trappeoppganger. Beboer er også ansvarlig for at besøkende har parkert bil i henhold til våre bestemmelser, altså på Gjesteparkeringen og ikke foran blokk eller på andre reserverte plasser. Eller også benytt offentlig parkering langs veien.

§10 Ansvar for låsing

Alle beboere skal påse at dører inn til fellesarealer holdes låst. Dette gjelder inngangsdør til oppgang, samt dører til områder med kjellerboder. Dette for å forsikre oss mot innbrudd og ubudne gjeste. Beboere skal ikke slippe inn noen som ikke skal på besøk til en selv.

Ytterdør til oppgangen kan settes åpen over kortere tid i forbindelse med at man skal bære inn ting. Man er selv ansvarlig for å få låst døren igjen.

§11 Skader, og ansvar for faste innredninger

Skader som oppstår i leilighetene må straks utbedres. Om glassruter knuses, må beboer/andelshaver selv sørge for utskifting straks, selv om det er skjedd ved et uhell.

Varmtvannsbereder må andelshaver sørge for å bytte når den er 15 år gammel. Gjeldene lovverk for utskifting av bereder gjelder. Ved vannskade vurderes alder på varmtvannsbereder samt om pålegg fra borettslaget er fulgt. Om dette er oppfylt, kan lagets forsikring benyttes mot at andelshaver betaler egenandelen. I henhold til Borettslagsloven §15 er beboer selv ansvarlig for vedlikehold av varmtvannsbereder.

Det skal være montert/må ettermonteres spjeld på røykrør fra ildsteder i borettslaget. Dette for å unngå røyk og sotskader i leiligheter grunnet kuldepropp i pipeløp eller defekt røykavsug på pipe. Røykrør uten spjeld må regnes som ikke etterfulgt pålegg fra borettslaget, med de følger at beboer blir erstatningspliktig for skader dette medfører for seg selv og andre.

Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet for å unngå at rør tetter seg (bleier/bind/tamponger/våtservietter/q-tips). Bruk kun vanlig toalettpapir.

§12 Fraflytting og ansvar

Ved fraflytting skal andelshaver utlevere samtlige nøkler som er mottatt, uten vederlag. Om ikke, vil nye låsesylindere bli bestilt og montert for selgers regning.

Nøkler og låssystem er borettslagets eiendom, og andelshavere har ikke anledning til å bytte eller endre på låssystemet, eller å montere ekstra lås.

Ved salg av leilighet plikter selger å informere kjøper om husordensreglene og informasjon fra styret siste år.

§13 Utendørs fellesområder og parkeringsplasser

Hageanlegg, fellesarealer og lekeplasser brukes på eget ansvar. For disse områdene gjelder samme regler for ro som for leilighetene.

Parkering skal kun skje på anvist plass, gjesteparkering eller offentlig parkeringsplass langs veien.

Uregistrert kjøretøy, eller kjøretøy parkert/bortsatt på andre plasser enn nevnt ovenfor, er forbudt å hensette på borettslagets eiendom. Kjøretøyet kan bli fjernet for eiers regning og risiko.

Tomgangskjøring på borettslagets eiendom tillates ikke.

§14 Brannsikkerhet i leiligheter

Andelseiere er selv ansvarlig for at det brannsikringsutstyr som hører til i leilighetene, fungerer til enhver tid.

Det er pliktig å slippe inn styret eller den som er delegert av styret til å foreta internkontroll i leiligheter i forbindelse med brannsikkerhet.

§15 Bilhold

Ved renhold av bil skal borettslagets vaskeplass i endevegg av garasjeanlegget i Kjerrheia 4 benyttes. Dette er gratis for beboere og kaldt/varmt vann, høytrykkspyler og støvsuger er tilgjengelig i sommerhalvåret.

Det er ikke tillatt å renholde (støvsuging/utvendig vask) bil utenfor lagets blokker.

Det er heller ikke tillatt å bruke branngatene bak blokkene for service/vedlikehold på bil.

Vedtatt på Generalforsamling i Kjerrheia Borettslag 20. mars 2013.

Revidert av styret i borettslaget, september 2020

Kjerrheia borettslag har avtaler med:

Avtalene gir beboere i Kjerrheia borettslag tilgang på de timepriser og rabatter som borettslaget har fremforhandlet.

Kontakt de ulike håndverkere for pristilbud.

Husk å si du bor i Kjerrheia borettslag, og at borettslaget har en avtale.

Rørlegger

FLAA VVS

Telefon: 380 11 171 (kontor/vakttelefon)

E-post : post@flaavvs.no

Elektriker

OneCo Elektro (tidl. Sønnico)

Telefon: 04090 (sentralbord)

E-post til Øystein Kristiansen, prosjektleder service:
oystein.kristiansen@oneco.no

Innkalling til ordinær generalforsamling i Kjerrheia Borettslag

Tidspunkt: Mandag 23.03.2026, kl. 18:00

Sted: IK Våg Klubbhus på Karuss.

Det innkalles herved til ordinær Generalforsamling i Kjerrheia Borettslag. Vi vil ta for oss alle de normale årsmøtesakene. Saken om gjennomføring av energieffektiviseringsprosjektet vil bli behandlet på en ekstraordinær Generalforsamling etter påske, når alle brikker har falt på plass for å kunne ta en beslutning. Det er alltid fint om dere har lest årsberetning og regnskap på forhånd, da vi ikke planlegger å gå gjennom disse i alle detaljer på møtet, men er naturligvis åpne for spørsmål.

Styret håper så mange som mulig vil stille, og ønsker hjertelig velkommen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Valg av 2 representanter til å underskrive referatet

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets innstilling: Årsberetningen vedtas.

3. Årsregnskap og budsjett

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

Cedra Norge gjennevles som revisor.

4. Saker fra styret

Styret har ingen saker å legge frem for Generalforsamlingen.

5. Saker fra eierne

Det har ikke innkommet noen saker til behandling fra andelshaverne.

6. Styrehonorar

Forslag til styrehonorar legges frem av Valgkomiteen.

7. Valg til styret

Valgkomiteen fremlegger sitt forslag.

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 Kjerrheia Borettslag mandag 23.03.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:

ADRESSE:

EIER AV ANDELSNUMMER:

SIGNATUR:

Leveres til møteleder

.....

Kjerrheia Borettslag

ÅRSBERETNING 2025

1. Tillitsvalgte

Borettslagets tillitsvalgte har i perioden vært følgende:

STYRET:

Navn:	Verv:	Adresse:
Erling Stausland	Leder	Kjerrheia 6 C
Trond Sjøstad	Nestleder	Kjerrheia 6 D
Morten G J Lia	Sekretær	Kjerrheia 10 B
Rine Høyland	Styremedlem	Kjerrheia 6 D
Anne Margrethe Abildgaard	Styremedlem	Kjerrheia 8 D

VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

Navn:	Verv:	Adresse:
Torgeir Skotkjerra	1. varamedlem	Kjerrheia 8 B
Caroline Krogstad	2. varamedlem	Kjerrheia 6 C
Katrine Markussen	3. varamedlem	Kjerrheia 6 B

VALGKOMITE:

Navn:	Verv:	Adresse:
Tarald Espetveit	Medlem	Kjerrheia 8 A
Gunnar Haraldstad	Leder	Kjerrheia 10 A
Caroline Krogstad	Medlem	Kjerrheia 6 C
Jan Helgeland	Varamedlem	Kjerrheia 6 D

Representanter for å attestere utbetalinger til styremedlemmer utover fast honorar:

Navn:	Verv:	Adresse:
Valgkomiteens medlemmer		

Kvinneandel i styret:

Andelen kvinner i styret var 40% i perioden.

Endringer i styret i perioden

Det har ikke vært noen endringer i perioden.

2. Virksomhetens art

Kjerrheia borettslag ligger i Kristiansand kommune. Borettslaget består av 96 boenheter fordelt på 3 blokker med adresse Kjerrheia 6, 8 og 10. Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til bolig i lagets eiendom, samt virksomhet som står i forbindelse med dette. Laget har ellers ett garasjeanlegg bestående av 30 garasjer med adresse Kjerrheia 4. Det er også oppført 8 frittstående garasjer i enden av eiendommen Kjerrheia 10.

3. Styrets arbeid

A Møtevirksomhet:

Det er i perioden avholdt flere korte telefonmøter mellom styrets medlemmer og flere saker er da tatt opp og protokollert senere enn møtet pr telefon ble avholdt. I tillegg er det avholdt 7 styremøter i perioden, hvor i alt 29 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har godkjent 10 andelsoverdragelser. Det er registrert 1 fremleieforhold.

Styrets leder og andre styremedlemmer har også deltatt på møter med eksterne representanter (leverandører og konsulenter). I år har de fleste av disse møtene vært om prosjektet for energieffektivisering og vedlikeholdsprosjektet.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 13 november 2025 for å velge ny revisor da den valgte revisor la om sin virksomhet og ikke ville revidere borettslag lenger. I samarbeid med BOSØR ble da Deloitte Spinco valgt. De har senere skiftet navn til Cedra Norge.

Det ble også avholdt beboermøte før generalforsamlingen i mars hvor status for energieffektiviseringsprosjektet ble presentert.

B Vedlikeholdsarbeid og annen utbedring:

Følgende større vedlikeholds- og utbedringsoppgaver er gjennomført i løpet av perioden:

- Service og vedlikehold av avsugsvifter på taket.

Følgende større planleggingsarbeid er gjennomført i løpet av perioden:

- Fortsatt arbeidet med å planlegge for det store prosjektet med energieffektivisering.
- Søkt støtte fra ENOVA flere ganger og fikk i oktober tildelt 9 millioner kroner til tiltaket.

C Andre oppgaver styrets medlemmer har utført:

- Åpning og stenging av vaskeanlegg og vannkraner i uteboder
- Oppfølging av forsikringsskader. Både mot beboer, skadeutbedringsselskap og forsikringsselskap. Heldigvis har vi bare hatt 1 skade i 2025
- Mye oppfølging av feil på lås i ytterdør og beboeres dører
- Oppfølging av regnskap, budsjett og fakturahåndtering gjennom året sammen med vårt regnskapskontor.
- Utført vask av kjellergangene.
- Feiing og snørydding.
- Sørget for vedlikehold av blomsterbed utenfor oppgangene, samt flere andre gartner og vedlikeholdsoppgaver på utearealene våre.

4. Lagets drift og økonomi

A Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen for borettslaget er i perioden januar til august utført av Multi Regnskap AS. Fra 1. september har BOSØR vært vår forretningsfører, noe som er i henhold til vedtak på generalforsamlingen. Borettslagets revisor har for 2025 vært valgt Deloitte Spinco som nå har byttet navn til Cedra Norge.

B Borettslagets eiendomsmasse og forsikring:

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i IF forsikring med bygningskasko, forsikring av arbeidsmaskiner samt kombinert løsøreforsikring. Vi har ved bytte av forretningsføreravtale kommet inn under BOSØR sin spesialavtale, hvilket gir bedre betingelser, dog ikke lavere pris. Fordelen er at BOSØR vil håndtere alle skadesaker for oss.

Forsikringen omfatter i tillegg bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes til bolig. Egenandel ved skader er kr. 10 000,-. For en oversikt over ansvarsfordeling i henhold til forsikring henvises det til borettslagsloven paragraf 15.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre i andelseiernes leiligheter og boder.

C Budsjett for 2026:

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter for 2026. Dette blir presentert i egen sak på generalforsamlingen. Dette er satt opp ut fra et normalår. Dette må endres om vi går inn for å gjennomføre renoveringsprosjektet.

D Dugnad og grøntarealer:

- Vi har også i år leid inn VIA Partner til å ta hånd om gressklipping og til å sørge for at det ser pent ut utenfor hos oss. Dette er et prosjekt for å hjelpe folk med begrensninger ut i aktivitet og er et arbeidsmarkedstiltak. Dette er vi godt fornøyd med og fortsetter avtalen i 2026. Øvrig arbeid på grøntanlegget blir ivaretatt gjennom dugnader i laget.
- Det ble avholdt fellesdugnad lørdag 6. mai 2025 med deltakelse fra 30 leiligheter. Denne ble som vanlig avsluttet med et hyggelig grillparty bak Kjerrheia 10.

E Fellesordninger for beboerne i borettslaget:

- Telia er vår leverandør av TV og internett i borettslaget. Vi fornyet avtalen med Telia 1. januar 2024 noe som ga lavere pris og bedre tilbud i forhold til hva vi har hatt de siste 5 årene. Avtalen gjelder for 5 år. Dessverre ble det en prisøkning på ca 60 kr/mnd/leilighet som følge av at Telia måtte inngå en ny og dyrere avtale med TV2.
- Eir (tidligere Servicepartner1) er vår hovedleverandør av vaktmestertjenester. Dette omfatter trappevask, utsetting av søppelcontainere, bytting av lyspærer, matteskift og strøing.
- Firmaet Kaspersen service har stått for snørydding og strøing hos oss i 2025.
- Borettslaget eier grillen som er til beboernes frie avbenyttelse, og som i sommerhalvåret vil stå bak Kjerrheia 10. Man må selv ta med grillkull og tennvæske.
- Borettslaget har vaskemaskin og tørketrommel til rådighet for alle beboere i vaskeriet i kjelleren i Kjerrheia 8d. Her må man huske å bestille tid og overholde bestilte tider.
- Borettslaget har også en håndholdt tepperenser som beboere kan låne gratis.

- Vi har også en tilhenger som kan lånes av beboere gratis. Det forutsettes at denne rengjøres etter bruk og settes tilbake på plass i garasje nr 2.

F Sammenkomst for beboerne:

Vi avholdt en enkel grillsammenkomst bak Kjerrheia 10 som avslutning på dugnaden. Stemningen var god og det samme var maten.

G Uoverensstemmelser:

Det er ikke mulig for styret å løse alle uoverensstemmelser som oppstår. Styret gjør imidlertid sitt beste for å være både meglere og problemløsere.

Vi har sett en bedring i beboernes punktlighet med betaling av husleien, og det har vært få saker hvor vi har måttet purre. Heldigvis har vi ikke vært nødt til å sende noen saker til inkasso. Vi håper denne trenden fortsetter.

H Forutsetninger for fortsatt drift:

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

I Utvikling og resultat av borettslagets virksomhet og dagens stilling:

Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en riktig oversikt over borettslagets drift i 2025 og om borettslagets stilling ved årsskiftet. Borettslaget har en positiv egenkapital.

J Utbetalinger til tillitsvalgte:

Det er også i denne perioden foretatt utbetalinger til tillitsvalgte for utførte oppgaver som er ut over styrearbeidet som vi ellers måtte ha leid inn folk for å utføre, eller for møter eller oppgaver som har måtte foregå i arbeidstiden hvor den tillitsvalgte har måtte ta fri uten lønn.

K Husleiereguleringer:

Husleien økte med 16,67% fra 1. august 2025. Dette begrunnes med at vi ikke lenger kan tære på kapital, men må sørge for at vi får inn nok penger til å dekke avdrag på lån. En videre økning i husleien vil avhenge av hva borettslaget beslutter om renoveringsprosjektet.

5. Styrets sluttord

De rutiner som styret er pålagt er fulgt også i denne perioden og ingen saker gjennomføres før de er styrebehandlet.

Styrets primære oppgave er å forvalte borettslagets midler, en forretningsvirksomhet med en årlig omsetning på ca. 5 millioner kroner.

6. Borettslagets regnskap for 2025

Styret viser til vedlagte regnskap som behandles som egen sak på Generalforsamlingen.

Kristiansand, 1. mars 2026

Styret

Erling Stausland
Leder

Trond H Sjøstad
Nestleder

Morten G J Lia
Styremedlem

Rine Høyland
Sekretær

Anne-Margrethe Abildgaard
Styremedlem

Resultatrapport klient 38 Kjerrheia Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		4 486 768	4 018 132	4 200 000	4 900 000
Leieinntekt parkering		154 321	143 550	141 000	160 000
Fryseboksleie		7 065	6 780	8 000	7 000
Strømvavgifter		0	198 119	0	0
Innbetalte dugnadspenger		61 500	57 600	58 000	61 000
Andre driftsinntekter		56 009	80 267	75 000	65 000
Sum inntekter		4 765 662	4 504 448	4 482 000	5 193 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	29 625	26 813	26 000	10 000
Styrehonorar	2	256 600	242 000	253 000	265 000
Forretningsførerhonorar		256 412	252 809	190 000	120 000
Rådgivningstjenester		7 500	0	0	8 000
Kontingent boligbyggelag		0	0	0	31 400
Andre tjenester		0	43 400	40 000	20 000
Lønn	3	28 658	21 728	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	39 751	35 899	41 000	41 000
Vedlikehold/serviceavtaler	4	589 456	540 984	442 000	531 000
Kabel-tv		436 241	402 048	405 000	493 000
Forsikring		495 499	470 663	450 000	550 000
Kommunale avgifter		1 240 085	1 182 255	1 217 000	1 260 000
Strøm		127 980	116 525	120 000	90 000
Renhold, fellesareal		379 192	360 101	365 000	355 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		4 514	18 884	39 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		967	2 523	4 000	4 000
Telefon og porto		6 838	3 110	3 500	4 000
Drift maskiner		0	4 959	0	0
Andre driftsutgifter	5	96 005	91 632	107 000	74 600
Sum driftskostnader		3 995 323	3 816 332	3 727 500	3 887 000
Driftsresultat		770 339	688 116	754 500	1 306 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		48 062	81 627	77 000	45 000
Annen finansinntekt		4 074	7 094	0	0
Rentekostnad		397 660	484 154	450 000	317 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-345 524	-395 433	-373 000	-272 000
Arsresultat	6, 7	424 816	292 682	381 500	1 034 000
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-424 816	-292 682	381 500	1 034 000
Sum disponering av resultat		-424 816	-292 682	381 500	1 034 000

Balanserapport klient 38 Kjerrheia Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	5 587 800	5 587 800
Garasjer	8, 9	952 988	952 988
Andre fellesanlegg	8, 9	3 285 482	3 285 482
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		9 826 270	9 826 270
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		29 343	0
Forskuttering for andelseiere		0	179 014
Andre fordringer		269 969	243 849
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		597 290	926 855
Innestående på særvilkår		960 586	1 322 834
Skattetrekkskonto, bundne midler		2 210	0
Sum omløpsmidler	6	1 859 398	2 672 552
SUM EIENDELER		11 685 668	12 498 822

Balanserapport klient 38 Kjerrheia Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		9 600	9 600
Annen egenkapital		3 532 005	3 532 005
Årets resultat		424 816	0
Sum egenkapital	7	3 966 421	3 541 605
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 10	6 085 000	7 165 000
Annen langsiktig gjeld		66 000	66 000
Borettsinnskudd	9, 10	1 363 200	1 363 200
Sum langsiktig gjeld		7 514 200	8 594 200
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		24 815	189 183
Leverandørgjeld		150 058	135 611
Skyldig off. myndigheter		3 243	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		13 286	9 128
Påløpne renter		13 646	17 032
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	12 063
Sum kortsiktig gjeld	6	205 047	363 017
Sum gjeld		7 719 247	8 957 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 685 668	12 498 822

Kjerrheia Borettslag

06.03.2026

(Signert elektronisk)

Erling Stausland
Styreleder

Rine Høyland
Styremedlem

Trond Harald Sjøstad
Styremedlem

Anne Margrethe Abildgaard
Styremedlem

Morten Lia
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	29 625	26 813
Sum	29 625	26 813

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

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	256 600	242 000
Sum	256 600	242 000

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn	24 500	12 600
5150 Opptjente feriepenger	826	0
5190 Andre påløpte lønnskostnader	3 332	9 128
5400 Arbeidsgiveravgift	39 635	35 899
5401 Arb.g.avg.opparb.feriepenger	116	0
Sum	68 409	57 627

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	121 708	250 774
6603 Vedlikehold vvs	39 498	0
6604 Vedlikehold elektro	14 750	0
6605 Vedlikehold utv. anlegg	197 206	108 500
6615 Energieffektivisering	165 314	110 745
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	0	6 497
6617 Offentlig tilskudd fra Enova energieffektivisering	0	-56 964
6626 Skadedyrkontroll	0	11 969
6630 Brøyting	29 605	83 406
6647 Systemavgift Cgarge 365 billading anlegg	3 975	6 307
6690 Dugnadsutbetalinger	17 400	19 750
Sum	589 456	540 984

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7400 Kontigenter, Fradragsberettig	35 536	35 686
7420 Gaver fradragsberettiget	389	0
7710 Kostnader vedr.styret	26 858	25 709
7720 Årsmøte	14 943	11 812
7770 Bankomkostninger	9 761	11 440
7790 Andre kostnader	8 518	6 985
Sum	96 005	91 632

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	2 309 535	3 248 923
Årets resultat	424 816	292 682
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-9 826 270
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 080 000	8 594 200
Endringer i andre langsiktige poster	0	9 600
B. Årets endringer i disponible midler	-655 184	-929 788
C. Disponible midler UB	1 654 351	2 309 535
Omløpsmidler	1 859 398	2 672 552
- Kortsiktig gjeld	205 047	363 017
Disponible midler 31.12	1 654 351	2 309 535

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	9 600	9 600
Annen egenkapital 01.01	3 532 005	3 248 923
Årets resultat	424 816	292 682

Noter 2025

2025

2024

Note 7 - Egenkapital

Sum egenkapital 31.12

3 966 421

3 541 605

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygning	Garasje	Søppelboder	Parkeringsplasser/
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 587 800	952 988	1 180 000	2 105 482
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 587 800	952 988	1 180 000	2 105 482
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 587 800	952 988	1 180 000	2 105 482
Anskaffelsesår :	1965	1965	1990	1990
Antatt levetid i år :				

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

Note 9 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	7 448 200	8 528 200
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	9 826 270	9 826 270

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea	Nordea
Formål:	Rehabilitering	Rehab. røranlegg
Lånenummer:	67140501467	63208245963
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2011	2017
Rentesats:	5.48 %	5.30 %
Betingelser:	Flytende Nibor 3 mndr + margin 1,3%	Flytende rente.
Beregnet innfridd:	10.03.2032	30.06.2030
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000	5 600 000
Lånesaldo 01.01:	4 600 000	2 565 000
Avdrag i perioden:	600 000	480 000
Lånesaldo 31.12:	4 000 000	2 085 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63208245963	16	26 250	420 000
	64	21 744	1 391 616
	16	17 085	273 360
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140501467	16	50 360	805 760
	64	41 716	2 669 824
	16	32 777	524 432

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

Resultat og balanse med noter for Kjerrheia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kjerrheia Borettslag

Styreleder	Erling Stausland (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Rine Høyland (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Trond Harald Sjøstad (sign.)	07.03.2026
Styremedlem	Morten Lia (sign.)	07.03.2026
Styremedlem	Anne Margrethe Abildgaard (sign.)	07.03.2026

Til generalforsamlingen i Kjerrheia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

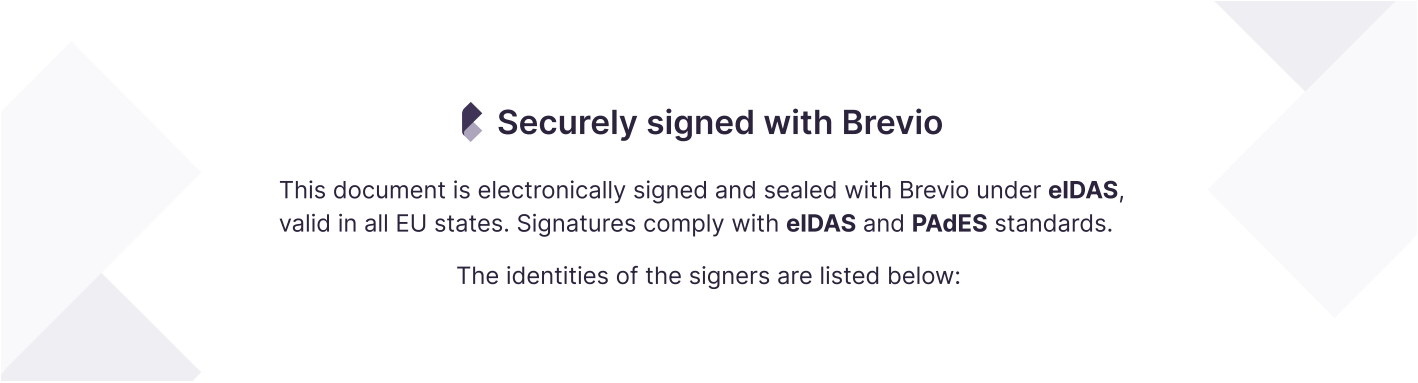
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 9. 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.

Referat fra Generalforsamling i Kjerrheia Borettslag 23.03.2026

Avholdt kl. 18:05 – 18:25 i IK Vågs Klubbhus på Karuss

1. Åpning og konstituering

Styreleder Erling Stausland ønsket velkommen.

Ifølge navnefortegnelsen var det 30 stemmeberettigede til stede og det var fremlagt 1 fullmakt. Til sammen 31 stemmer.

Innkallingen og sakslisten ble godkjent.

2. Valg av dirigent, referent og 2 til å underskrive protokollen.

Styreleder la frem styrets forslag:

Dirigent: Erling Stausland

Referent: Erling Stausland

Underskrive protokollen: Vilde Vabo Sørensen og Caroline Krogstad

Det kom ingen innvendinger mot styrets forslag, og foreslåtte kandidater ble enstemmig valgt.

3. Årsberetning for 2025

Dirigenten forutsatte at alle hadde gått igjennom årsberetningen og åpnet for spørsmål. Det fremkom ingen spørsmål.

Vedtak: Årsberetning 2025 ble godkjent.

4. Regnskapet 2025/Valg av revisor

Dirigenten gikk gjennom et sammendrag av regnskapet og balansen.

Sammendraget ble presentert i sin helhet. Han utdypet noen av postene underveis. Han henviste også til revisors beretning.

Valg av revisor

Styret foreslo å gjenvelge Cedra Norge som revisor

Vedtak: Regnskapet 2025 ble godkjent og foreslått revisor gjenvalgt.

5. Innkomne forslag

Det var ikke sendt inn noen forslag til Generalforsamlingen

6. Budsjett 2026

Styreleder presenterte og gikk gjennom hovedpunktene i et normalårs budsjett for 2026. Han forklarte at budsjettet kanskje ikke er realistisk da vi ikke enda har

besluttet hva vi skal gjøre i forhold til ventilasjon og vedlikeholdsprosjektet. Budsjetten kan derfor måtte justeres senere.

Budsjettet ble tatt til etterretning av generalforsamlingen.

7. Valg

Jorun Holtan leste opp et forslag som hun mente var et benkeforslag. Det gikk på at hun ville at styret skulle gå ut og søke etter en ekstern styreleder. Forslaget ble avvist da det ikke var benkeforslag til valg, men et forslag om endring av organisasjonsform som måtte være sendt inn i forkant for behandling.

Resultatet av valgene ble som følger:

Leder:

Erling Stausland – 6C – Gjenvolgt for 2 år mot 2 stemmer

Styremedlemmer:

Torgeir Skotkjerra – 8A – Ny, valgt enstemmig for 1 år

Anne Margrethe Abildgaard – 8D – Gjenvolgt enstemmig for 2 år.

Trond Sjøstad – 6D – Ikke på valg

Rine Høyland – 6D – Ikke på valg

Nedenstående verv ble enstemmig valgt for 1 år:

Varamedlemmer til styret:

1. Jan Helgeland – 6D

2. Morten G J Lia – 10C

3. Katrine Markussen – 6B

Valgkomité:

Gunnar Haraldstad – 10A (gjenvolgt)

Tarald Espetveit – 8A (gjenvolgt)

Caroline Krogstad – 6C (gjenvolgt)

Varamedlemmer til valgkomité:

1. Jan Birger Helgeland – 6D (gjenvolgt)

Representanter til å attestere utbetalinger til styremedlemmer utover fast styrehonorar:

Valgkomiteens medlemmer.

Det ble ikke fremmet motkandidater til noen av vervene

8. Godtgjørelse til styret i perioden 2025 - 2026

Valgkomiteen fremla et forslag som innebærer en 4,35% økning fra fjorårets godtgjørelse, slik at årets pott til fordeling internt i styret foreslås til kr 264 000,-.

Vedtak: Det fremlagte beløpet ble godkjent.

Avslutning

Styreleder takket forsamlingen for oppmøtet og deretter ble møtet hevet kl. 18.25.

Kristiansand 23. mars 2026


Erling Stausland

Dirigent


Vilde Sørensen Vabo
Valgt representant
Caroline Krogstad
Valgt representant

Kjerrheia Borettslag

Velkommen til Ekstraordinær generalforsamling

**Med dette innkalles det til Ekstraordinær generalforsamling .
Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.**

**Tidspunkt: Tirsdag 26.05.2026 kl. 18:00
Sted: Våg klubbhus**

**Hilsen styret i
Kjerrheia Borettslag.**



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Kjerrheia Borettslag

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i Kjerrheia Borettslag .

Tidspunkt: tirsdag 26.05.2026 Kl: 18:00

Sted: Våg klubbhus.

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

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. Rehabiliteringsprosjekt fasade/energieffektivisering og låneopptak

Det vises til avholdt beboermøte, samt oppsummering fra dette som også er vedlagt her. Det er om dette prosjektet skal gjennomføres som nå skal opp til avstemming på generalforsamling.

Saken gjelder i hovedtrekk at styret foreslår å gjennomføre et større rehabiliteringsprosjekt som omfatter fasaderehabilitering inkl. nye vinduer og balansert ventilasjon. Dette vil gi energieffektivisering og strømbesparelser for den enkelte, samt forhåpentligvis mange år med lave vedlikeholdskostnader på fasaden.

Prosjektet er tenkt finansiert ved låneopptak, der borettslagets 2 lån refinansieres inn i et nytt langsiktig lån. På grunn av energieffektiviseringen har vi fått innvilget støtte fra Enova på kr. 9 mill.

Prosjektet har en beregnet kostnadsramme på kr. 62,5 mill, så når vi hensyntar gammel gjeld på ca 5,5 millioner og tilskudd på 9 millioner, får vi et refinansieringsbehov på ca 59 millioner kroner. Men styret vil be om fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 62 mill for å ha litt å gå på i prosjektet. Det kan dukke opp ting underveis som kan være fornuftig å ta når man likevel har rigg oppe.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre fasaderehabiliteringsprosjekt innenfor en total ramme på ca kr. 62 500 000,-

Styret får fullmakt til ta opp et nytt langsiktig banklån inntil kr. 62.000.000 til å dekke prosjektkostnadene pluss innfrielse av dagens eksisterende 2 lån. Nedbetalingstid på det nye lånet settes til 40 år, annuitetslån. Banken kan ta pant i borettslagets eiendom til sikkerhet for lånet, med prioritet foran borettsinnskuddene. Felleskostnadene i borettslaget økes tilsvarende det som blir

økning fra dagens nivå i betjening av renter og avdrag.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling til Kjerrheia Borettslag tirsdag 26.05.2026

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.

Kjerrheia Borettslag

Informasjonsmøte for beboere i Kjerrheia Borettslag

Mandag 4. mai 2026

Kl 18:00

IK Våg Klubbhus, Karuss

Velkommen!

***NB: Dette er en kombinasjon av
presentasjonen som ble vist på møtet
(side 1-14) de siste sidene er
oppsummering av noe av det som ble sagt
og avklaringer som er gjort siden da.***

La oss huske på!

- Vi er farlig nærme nødvendig renovering av både tak og fasade
 - Dette har også klare krav mot forsikring!
- Inneklima er under enhver kritikk (ref målinger)
- Vi har fått 9 millioner kr i støtte fra ENOVA til prosjektet
- Det er nesten 100 000 kr i gave til hver og en av oss
- Ved å sette inn balansert ventilasjon svarer vi til kravene til nye bygg i dag
- Ved å dele opp jobben vil det koste oss mye mer!
- Det er den beste dealen å gjøre alt samtidig.
- Å dele opp prosjektet og utsette deler kan koster oss 20 millioner kr mer
- Husleien må øke, men det gir også utslag i besparelser i skatt og strøm.
- Hva er alternativet?

Blir det for dyrt?

- Vi får tilbakemeldinger fra enkelte som synes dette blir dyrt
- Alternativet om å ikke gjøre noen ting medfører stor risiko
 - Økte kostnader når noe går i stykker
 - At forsikring ikke vil dekke skaden fordi vi har neglisjert renovering
- Vi har faktisk en av de laveste husleiene i borettslag i Kristiansand
- Vi har lav fellesgjeld – det kjennetegner at vi henger etter med renovering.
- Deler vi opp utbedringene vi MÅ gjøre risikerer vi å øke kostnadene mye!
- *Noen eksempler:*



**Felleskostnader
Inkluderer**

Felleskostnader pr mnd kr: 7 119,-

Felleskostnader:
Avdrag felleslån: 634,-
Renter felleslån: 189,-
Avdrag felleslån: 46,-
Driftskostnader: 5 944,-
Renter felleslån: 143,-

Tilleggsytelser:
Dugnadsbidrag: 50,-
Garasjeleie, eier: 113,-

Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.06.2026 kr: 7 994,- på grunn av renter byggetlån - rørfornyng/heiser.

NB:

- Skal låne 75 mill kr for rør og heis
- Ikke gjort noe med tak og vegger
- Fellesgjeld 90k nå før prosjekt

LUND

St. Olavs vei 33

Prisantydning	Omkostninger	Totalpris
3 390 000 kr	18 002 kr	4 156 843 kr
Felleskost/mnd.	Fellesgjeld	Byggeår
7 951 kr	748 841 kr	1962
Internt bruksareal (BRA-i)	Totalt bruksareal	Bruttoareal
69 m²	87 m²	75 m²
Eksternt bruksareal	Tomteareal	Etasje
4 m²	1 902 m²	8
Antall soverom	Eierform	Eiendomstype
2	Andel	Andelsleilighet

NB:

- Har vedtatt økning med 5% (400kr) i 2027
- Har inneglassede verandaer
- Ikke ventilasjon
- Fasade ser relativt ny ut
- Usikker på rør og tak (ikke omtalt)

Kjerrheia Borettslag

Økonomiske konsekvenser ved «full pakke»

- Kostnadsramme er nå på 60 millioner
- Kostnadsramme mars 2025 var 55 millioner
- Siden da:
 - Prisstigning 2,5 millioner
 - Økt uforutsett/reserver fra 5% til 10%, utgjør 2,5 millioner
 - Nedbetalt 1 million i lån i året frem til nå
 - Forventet rente på lån er 5%. Lånetid 40 år.
- Ca 5,5 millioner i gjeld pr 31. juli 2026
- Fått 9 millioner i ENOVA tilskudd
- Lånebehov nå er på 60 millioner kroner
- Renter år 1: kr 2 739 950
- Avdrag år 1: kr 442 549

Kjerrheia Borettslag – Økonomi ved «full pakke»

Budsjett år 1 vil se slik ut for 40 år nedbetaling:

	Budsjett 2026	Budsjett 2026 v3
Inntekter:		
Husleie	kr 4 900 000	kr 6 950 000
Andre leieinntekter	kr 160 000	kr 160 000
Andre driftsinntekter	kr 133 000	kr 133 000
Renteinntekter	kr 45 000	kr 45 000
Sum Inntekter:	kr 5 238 000	kr 7 288 000
Kostnader:		
Lønnskostnader	kr 331 000	kr 331 000
Avskrivninger	kr -	kr -
Kom avg/ eiendomsskatt	kr 1 260 000	kr 1 260 000
Felleskostnader	kr 1 062 000	kr 1 062 000
Forsikring	kr 550 000	kr 550 000
Eksterne tjenester	kr 150 000	kr 150 000
Rep & vedlikehold	kr 420 000	kr 420 000
Adm/kontor/møtekostn	kr 104 000	kr 104 000
Finanskostnader	kr 327 000	kr 2 905 000
Sum Kostnader	kr 4 204 000	kr 6 782 000
Resultat:	kr 1 034 000	kr 506 000

➤ Nødvendig overskudd for å betale avdrag
= 500 000 (inkl margin)

➤ Nødvendig husleieinntekt kr 6 950 000

➤ Husleieinntekt 2026: kr 4 900 000

➤ Økning: kr 2 050 000

➤ Fordelt på 12 mnd kr 170 833

➤ Fordelt på 96 andeler kr 1 780

➤ Som er brutto økning for en 3 roms pr mnd.

Positive innvirkninger (tall pr mnd):

- Mulig ca besparelse i strøm: 300 kr
- Økt besparelse i skatt 500 kr
- **Reell husleieøkning (netto) 980 kr**

Kjerrheia Borettslag

Husleieøkning fordelt

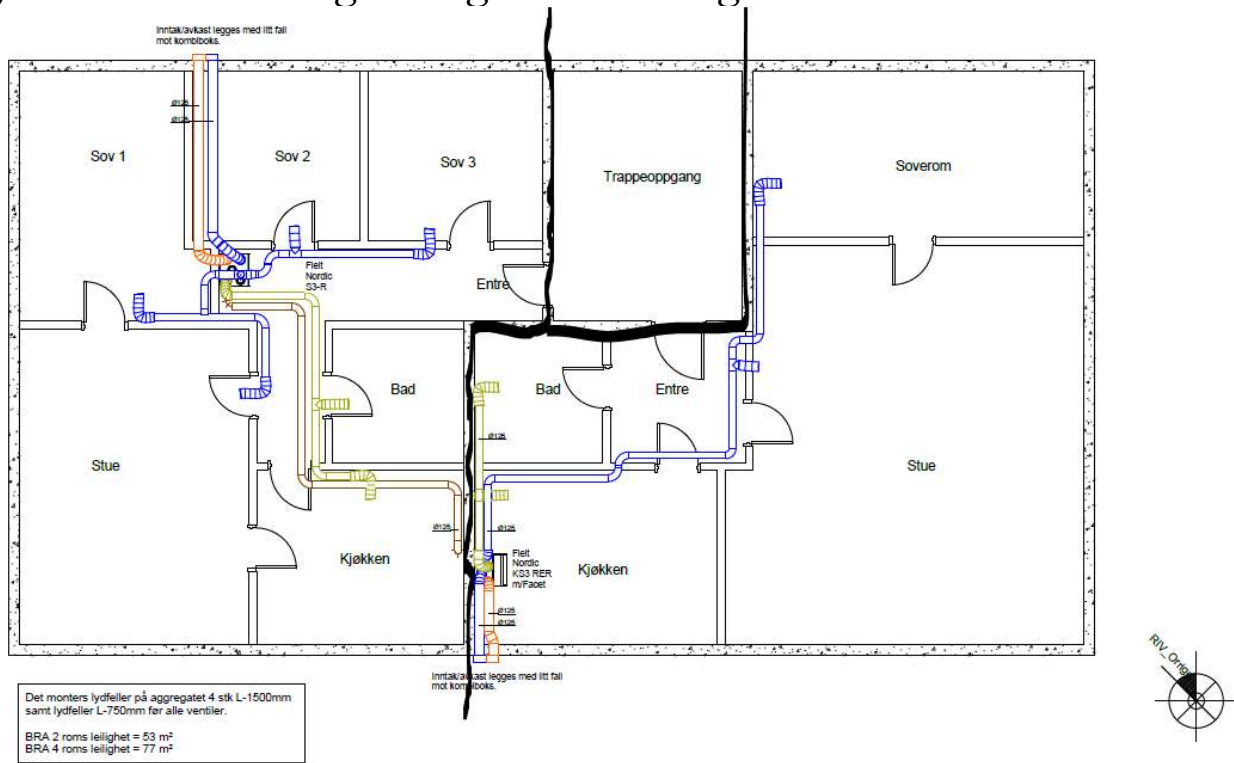
- Prisen er basert på at alle reservene brukes. Bruker vi mindre blir økningen lavere.
- 2 roms: 1 400 kr
- 3 roms: 1 780 kr
- 4 roms: 2 151 kr
- (Så kan besparelse i skatt og strøm trekkes fra for å finne netto – se forrige side)
- En økning av rente med 0,25% gir en økning på ca 90 kr. En reduksjon tilsvarende besparelse. Beregningene på forrige side er gjort med en rente på 5%.
- Ventilasjon og full isolasjon av kjellervegger vil utgjøre 1 750 000 kr, en ytterligere økning i husleie på 130 kr/mnd for 3 roms. (Dette er ikke med i regnestykket)
- Husk at besparelse i strøm er liten nå som vi har Norgesstrøm. Den avtalen gjelder bare ut året, og det er usikkert om den fornyes. I mars var spotprisen 1,30. Det hadde gitt en besparelse på nesten 1000 kr i strøm den måneden ved et forbruk på 1000kwh.

Kjerrheia Borettslag

Innkomne spørsmål - Ventilasjon

- Hvorfor skal vi bruke rør som er 12,5 cm i diameter og ikke 15 cm?
 - Anlegget er dimensjonert for 12,5 cm rør
- Hva med fyr i peisen med balansert ventilasjon
 - Det er en egen funksjon i systemet som du trykker på i panelet når du skal fyre opp i peisen. Det vil sørge for korrekt lufttrykk og grei fyring.
- Vi er fortsatt åpne for å komme på besøk for å diskutere løsninger for ventilasjon hjemme hos deg. Ta kontakt med styret om du ønsker dette.
- *Eksempel på hvordan det KAN se ut i 2 og 4 roms leiligheter på neste side. (Blå rør er friskluft inn, de andre er «skitten» luft ut. Midtpunktet for dem er hvor ventilasjonsapparatets plassering er tegnet inn. Det kan stå andre steder også.)*

Kjerrrheia Borettslag – 2 og 4 roms leiligheter



Kjerrheia Borettslag

Innkomne spørsmål - Fasade

- Hva er garantien på fasadeplatene?
 - De har 60 års funksjonsgaranti og 15 års fargegaranti. De knallrøde platene som ble montert på brannstasjonen i Arendal er fortsatt like knallrøde, så leverandør mener ikke dette er et problem.
- Blir det problemer med kondens og vindsperre når vi tilleggs isolerer fasaden?
 - Nei, det blir montert ny vindsperre utenpå og eventuelle kondensproblemer (vi har ikke merket noe til dette) skal ikke bli større.
- Et firma i Kristiansand kan produsere dagens plater om noen skulle bli skadd.
 - De 3 gangene vi har spurt dette firmaet om dette har de svart nei. Å montere de gamle platene over ny isolasjon er ikke et alternativ da de nærmer seg end of life. Å lage nye av samme type som i dag, ser vi som risikofullt og ikke nødvendigvis billigere.
- Blir det fasadeendring på terrassene?
 - Nei de vil være der som i dag, men med ny kledning.
- Blir det nye vindfangere mellom verandaer.
 - Ja det gjør det.

Kjerrheia Borettslag

Et forslag fra en beboer til fasade



Kjerrheia Borettslag

Innkommne spørsmål – Tak og solceller

- Er det slik at takene er i dårlig tilstand?
 - Konstruksjonen nærmer seg end of life. Som en helhet i det foreslåtte prosjektet må det på ny og bedre isolasjon på taket for å oppnå energibesparelsen som er beregnet og som ENOVA har gitt støtte til. Det samme gjelder for solceller. Forsikring vil normalt ikke dekke skader på noe som har gått over levetiden. Spesielt på tak og lekkasjer derfra. (Dette har BOSØR eksempler på)
- Hvor mange lavblokker her i Krsand vil begynne med solceller
 - Har vi ikke oversikt over.
- Hvor mye koster vedlikehold av solceller og vil vi ha avtale på dette?
 - Det blir sagt at normalt vil en årlig kontroll (som vi alltid har på felles elektrisk anlegg) holde. Så vedlikeholdskostnaden er lav. Husk også at vi sparer ca 25-30 tusen kr i året på egenproduksjon av strøm som dekker vedlikeholdskostnader mange ganger.

Kjerrheia Borettslag

Innkomne spørsmål – Andre spørsmål

- Har styret mer treffsikker tid på når rørene må byttes ut? 20 eller 30 år.
 - Nei, det vil ikke fagfolk heller gjette på. Pris på hva det vil koste i fremtiden når det må gjøres kommer an på hvor langt frem i tid og kan ikke besvares nå.
- Har styret satt seg godt inn i «jussen» om det skulle oppstå problemer i prosjektet
 - Det er derfor vi bruker BOSØR sin tekniske avdeling på disse tingene. De har vært gjennom mange prosjekter tidligere og har lang erfaring samt tilgang på juridisk hjelp.
- Sluttdato for prosjektet?
 - Umulig å si før vi er i gang. Det blir antydnet ca 5 måneder pr blokk. Så er det jobber som tak som er vanskelig å gjøre på vinteren, så det kan komme noen tilpasninger. Endelig plan er naturlig nok ikke laget enda. (Siste opplysninger er at oppstart kan skje i andre halvdel av september. Først 1 blokk og hvis alt går greit med den blir de andre to blokkene utført samtidig – total byggetid ca 12 mnd – men detaljer er ikke planlagt)

Kjerrheia Borettslag

Oppsummering etter beboermøtet

Det ble hevdet på møtet at det var en bedre løsning og bytte stuevindu og sette inn varmepumpe. Det synes vi ikke er noen god løsning. Det vil ta opp plass på balkongene og det vil være støy fra det. Dessuten løser det ikke noen av problemene med inneklimaet. Ved å sette inn ventilasjon og isolere bedre løser vi en del problemer i tillegg til å skaffe oss et bedre inneklima og lavere strømkostnader:

- Kalde gulv for beboere i første etasje
- Muggsoppdannelser
- Kondens
- Kalde yttervegger for de som bor ytterst
- Kalde tak for de som bor i 4. etasje

Vi kan ikke se hvordan disse utfordringene kan løses på annet vis enn gjennom det vi har foreslått gjennomført i prosjektet. Bosør har informert om at de kjenner til saker hvor forsikringsselskap har gitt klar beskjed til borettslag om at dersom de ikke gjennomfører vedlikehold, så vil de ikke lenger være dekket av forsikring. Dette står i kontrast til hva en person sa på møtet. Dette er en risiko vi ikke bør ta.

Det er en risiko forbundet med å skyve vedlikehold foran seg. For da tårner det seg opp og det blir fort mye dyrere etter hvert som flere ting kommer til. Gjennomfører vi prosjektet nå får vi mange år fremover med lite behov for vedlikehold av byggene.

Kjerrheia Borettslag

Hvorfor gjøre dette nå og ikke utsette?

- Enova støtten på 9 millioner kroner kommer nok ikke tilbake
- Prisstigningen på byggningsmaterialer er høy. Den stiger 3 ganger i året. Beslutter vi etter 1. juni vil det påløpe en prisstigning allerede der på 620 000 kr. Det er ventet ny prisstigning allerede til høsten.
- Kjøper vi nå blir det ikke dyrere.
- Sannsynligheten er stor for at prisene vil stige ytterligere når Ukraina og Midt-Østen skal bygges opp igjen.
- Investerer vi nå vil økede lønninger gjøre at den økte husleien blir lettere å takle etter hvert som årene går.
- For å forbedre inneklimaet så raskt som mulig, ref forrige side
- Hvis vi ikke gjør noen ting og bare bytter stuevindu, vil det medføre en økt husleie på ca 400 kr mnd for en 3 roms. Ha dette i bakholdet og vurder det opp mot en netto husleieøkning (brutto minus fordeler av skattefradrag og spart strøm) på ca 1000 kr.
- Husleieøkningen vil bli drastisk mye høyere dersom vi utsetter og må gjøre dette senere. Enova tilskudd får vi sannsynligvis heller ikke i fremtiden eller om vi velger å bare gjøre deler av prosjektet.

Veien videre:

Styret innkaller til Ekstraordinær Generalforsamling på IK Våg klubbhus tirsdag 26 mai kl 1800. Her vil det kun stå en sak på agendaen: Avstemming over å gi styret fullmakt til opptak av lån til å finansiere det foreslåtte prosjektet. Dette er bekjentgjort i egen innkalling.

Kjerrheia Borettslag

***Vi sees på ekstraordinær
Generalforsamling***

Tirsdag 26 mai kl 1800

Referat fra Ekstraordinær Generalforsamling i Kjerrheia Borettslag torsdag 26.05.2026

Avholdt kl. 18:00 – 18:45 på IK Vågs klubbhus på Karuss.

1. Åpning og konstituering

Styreleder Erling Stausland ønsket velkommen.

Ifølge navnefortegnelsen var det 67 stemmeberettigede til stede, inklusive 10 fullmakter.

Innkallingen og sakslisten ble godkjent.

2. Valg av dirigent, referent og 2 til å underskrive protokollen.

Styreleder la frem styrets forslag:

Dirigent: Erling Stausland

Referent: Rine Høyland

Underskrive protokollen: Jan Helgeland

Tellekorps: Rine Høyland og Anne Margrethe Abildgaard

Det kom ingen innvendinger mot styrets forslag, og foreslåtte kandidater ble enstemmig valgt.

3. Forslag om låneopptak for å gjennomføre rehabiliteringsprosjekt av fasade og energieffektivisering

Styrets leder gjennomgikk en oppsummering av hovedpunktene, og viste for øvrig til utsendt informasjon og tidligere beboermøtet og gikk ut fra at de fremmøtte var klar over hva dette dreide seg om. Noen få spørsmål og meningsutvekslinger fremkom underveis før det ble åpnet for skriftlig, hemmelig avstemming.

Valget

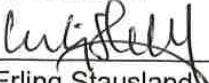
Det ble avgitt 66 stemmer. 36 stemte mot og 30 stemte for.

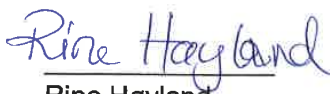
Vedtak: Forslaget er nedstemt.

Avslutning

Styreleder takket forsamlingen for oppmøtet og deretter ble møtet hevet kl. 18.45.

Kristiansand 26. mai 2026


Erling Stausland
Dirigent


Rine Høyland
Referent


Jan Helgeland
Valgt representant

9. desember 1968

509/65 - AMO/tw

Kristiansand og Omegn Boligbyggelag
Markensgaten 42
4600 KRISTIANSAND S.

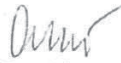
Innflyttingstillatelse Kjerrheia nr. 10 Blokk C.

Bygningskontrollen har ikke noe å innvende mot at 32
leiligheter i Kjerrheia 10 innflyttes.

Ferdigattest vil bli sendt senere.

Bygningskontrollen i Kristiansand


E. Moen


Alf-Martin Olsen

18. aug. 1965

510/65

/rk

Ark. Matzow og Fjermeros

her

Kjerrheia - Fiskå - Blokk C, anm. v/ark. Matzow og Fjermeros
3--5-65 for KOB.

Ovennævnte sak ble behandlet i bygningsrådets møte 16. aug. d.å.
sak nr. 401/65. Det ble fattet følgende vedtak:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

Byggets plassering i marken og høyde fastsettes ved byplankontoret,
i samråd med ing.vesenet.

./.
./.
./.
Vedr. endring av regulering, tomtegrenser, garasjeanlegg, brannvei
m.v. vises til byplankontorets påtegning av 10. juni 1965, samt til
utbyggingsjefens skriv av 6. juli 1965.

Vedr. veiplan vises til ing.vesenets påtegning av 1. juli 1965

Statiske beregninger og tegninger av bærende konstruksjoner sendes
bygningskontrollen i god tid.

Bygget må oppføres i samsvar med bygningslovens § 93. Trapperom
avdeles fra kjeller med selvlukkende branndører B 30 og entredører
utføres som selvlukkende massivdører, evt. med trådglass.

Røykpipene anbefales oppført i tegl.

Søppelrom utføres og ventileres forskriftsmessig, forsynes med
golvsluk og vannkran med slange, samt dunker godkjent av renholds-
verket.

Ventilasjon, innredning av birom, vaskerom, oppsetting av antenne-
anlegg må være i samsvar med gjeldende bestemmelser og ventila-
sjonen godkjennes av helserådet.

Tilfluktsrom må være overensstemmende med Departementets forskrifter.

Gesims utføres av brannfast materiale.

Fasadebehandling og utvendige farver anmeldes særskilt.

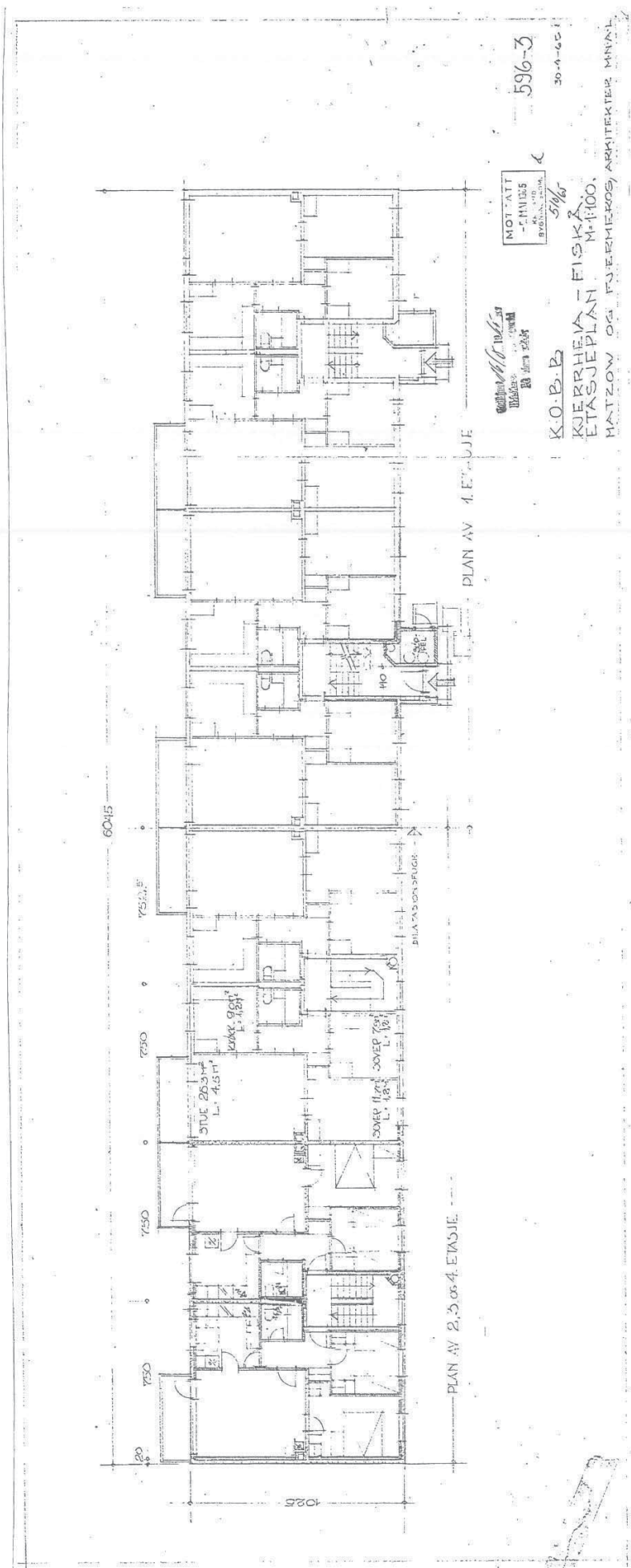
Forøvrig må bygningslov og forskrifter følges.

Kontrollgebyr innbetales og godkjent ansvarshavende undertegner
byggemelding og igangsettelseskort før arbeidet påbegynnes."

Kristiansand bygningsvesen

Olaf Hartvoll

Gjenpart: Helseråd
ing.vesen



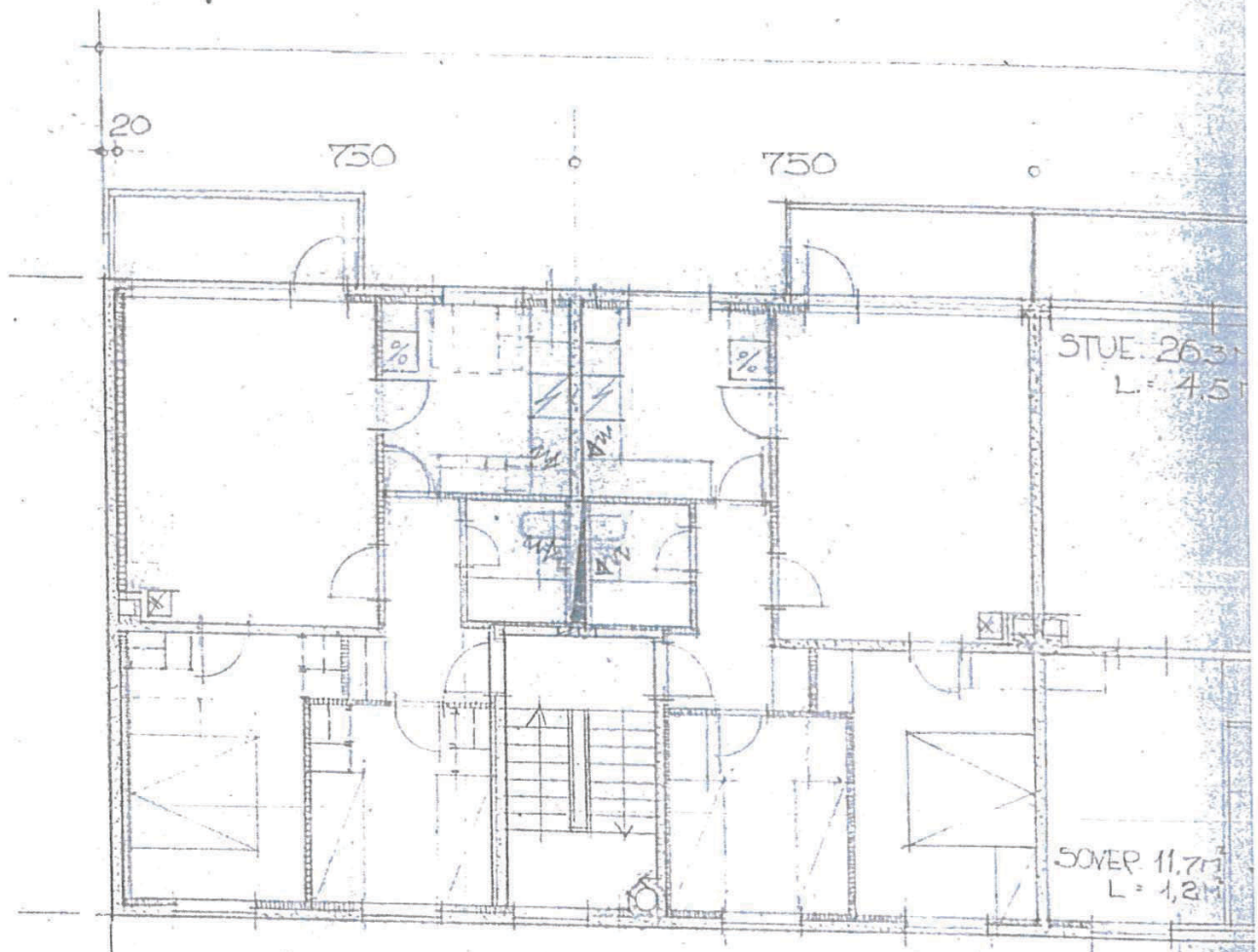
NOT ATT
- CHUUS
BAGN. 100.00

5/16
K.O.B. P.
KJERRHEVA - FISK
ETASJEPLAN N-100.
HATZOW OG FJERNEROS, ARKITEKTER MNAL

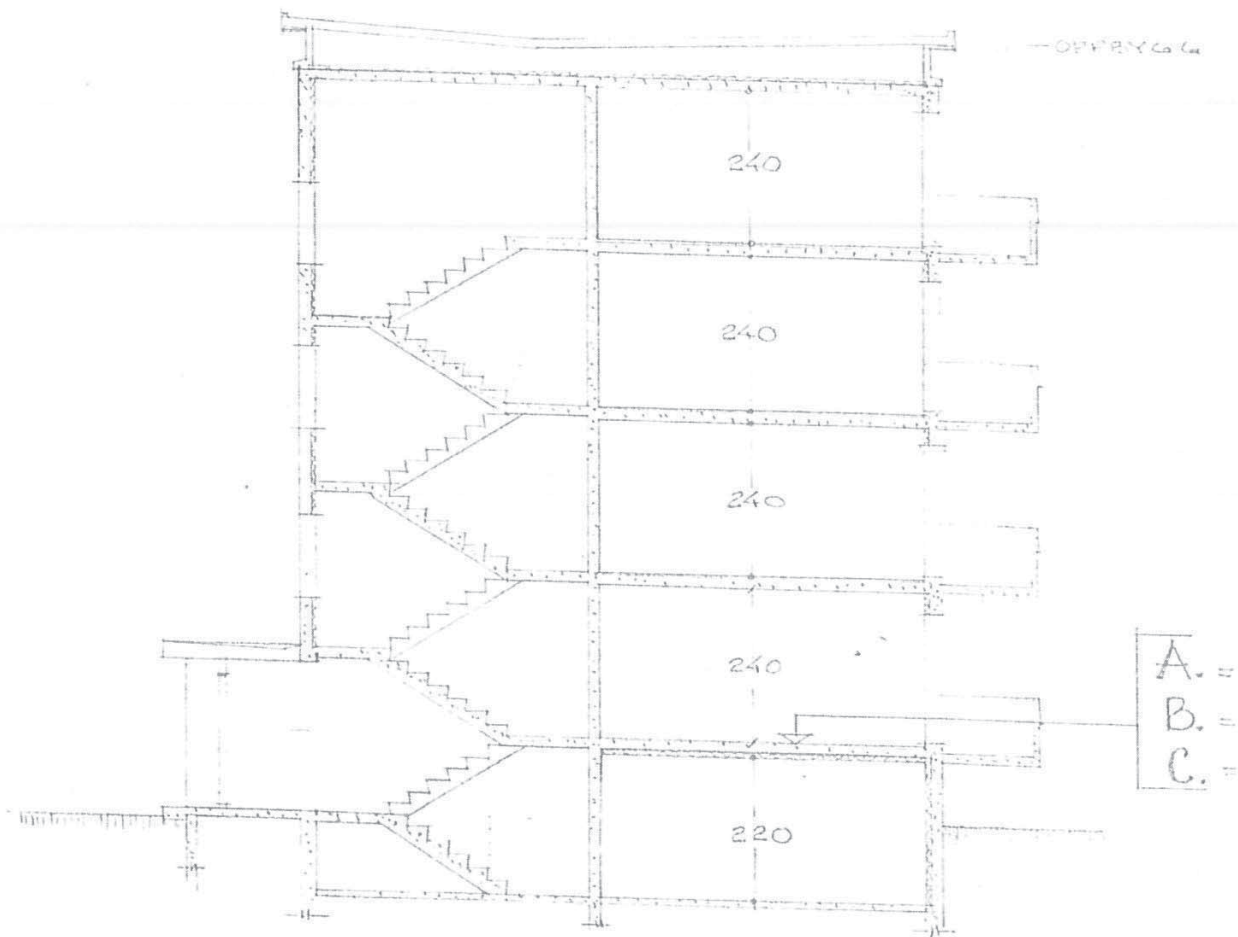
596-3

30-A-65

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er drevet i gulv 100 mm.
Dansk Skulptur AVS



PLAN AV 2,3 OG 4. ETASJE



SNITT



KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN

Wari Hus AS
Lillesandveien 25
4877 GRIMSTAD

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200401332-4

Saksbeh: Geir Beurling

Dato: 02112004

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass: KJERRHEIA 6 - 10

Eiendom: 14/577

Tiltakshaver: Kjerrheia Brl.

Adresse: Kjerrheia 6 D, 4621 KRISTIANSAND

Søker: Wari Hus AS

Adresse: Lillesandveien 25, 4877 GRIMSTAD

Tiltakstype: Garasjerekke

Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Med hilsen

Geir Beurling
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

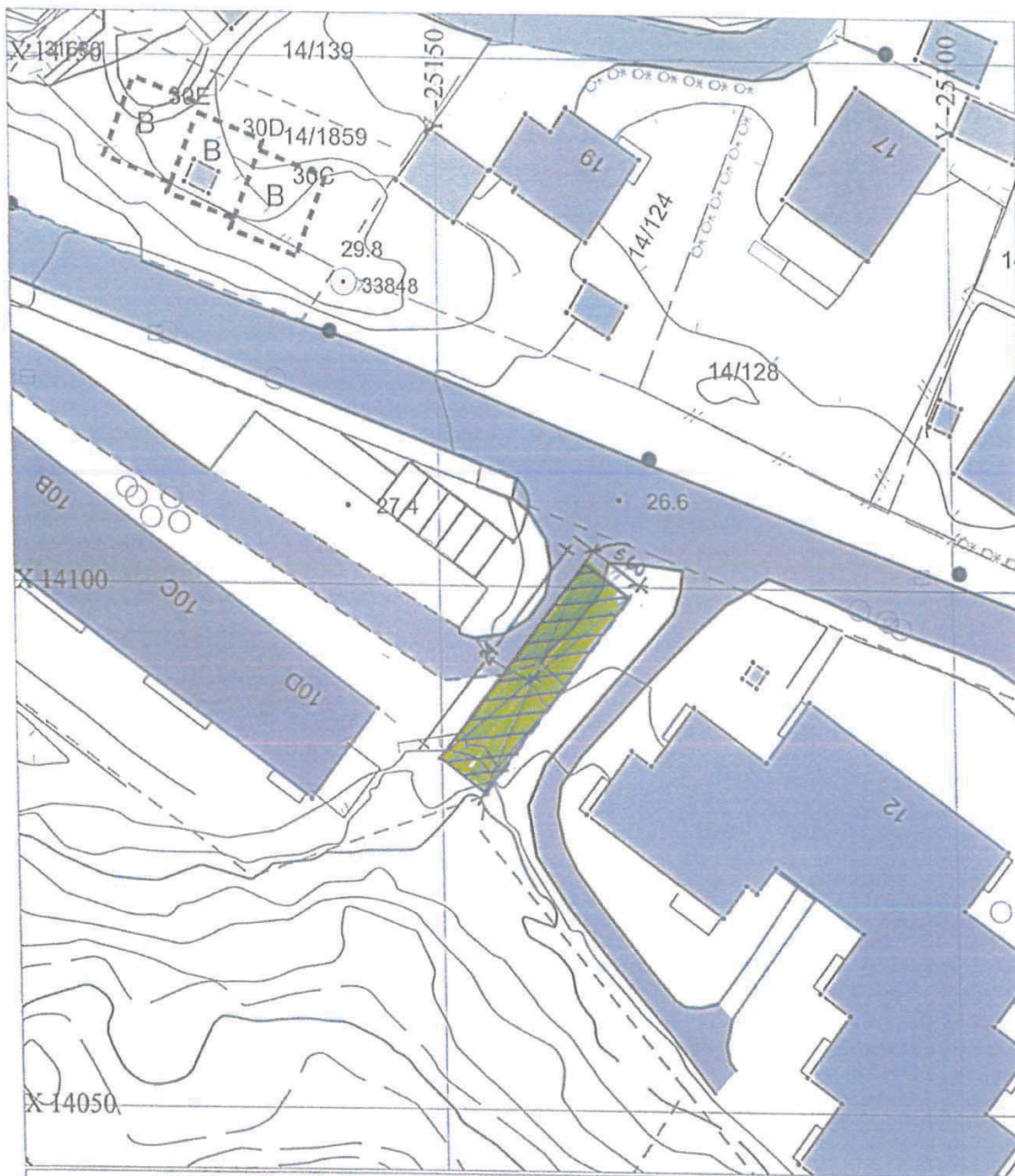


Plan- og
bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA



FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

NBI Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Gnr.: 14

Bnr.: 577

Adresse: Kjerrheia 6-10

Målte eiendomsgrenser: - - - - -

Usikre eiendomsgrenser: - - - - - For å klargjøre grensen må det holdes kartforretning.

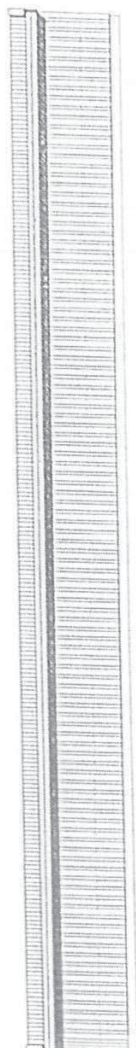
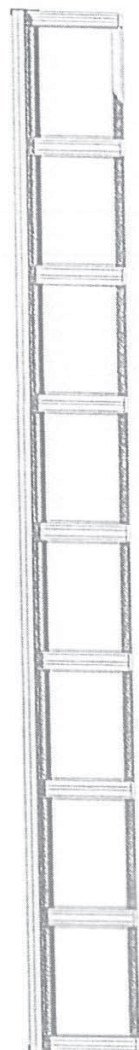
Topp grunnmur, kote:

Målestokk= 1:500

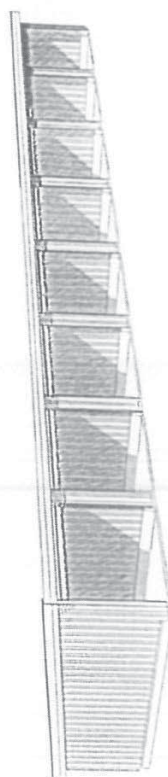
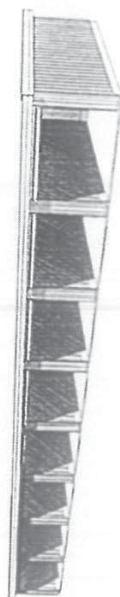
Kartblad: K003-1-01

Dato: 19/11/03

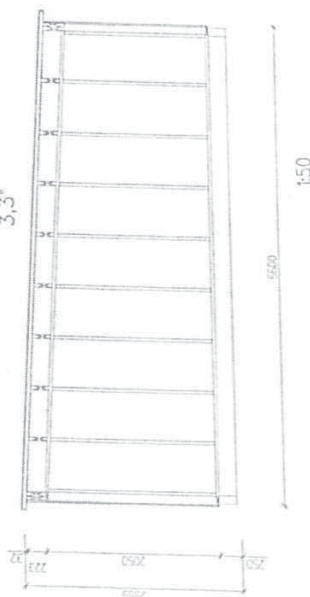
Sign. *Hay S.*



Façade Plan



Perspektiv



3,3°

1:50

 UGLAND INDUSTRIER		Tel. 044 23 22 22 22 Fax 044 23 22 22 22		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED	
P.F.4		S.4		S.4		S.4		S.4		S.4		S.4		S.4		S.4		S.4	
 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED	
 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED	
 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED		 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED	

4445557

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

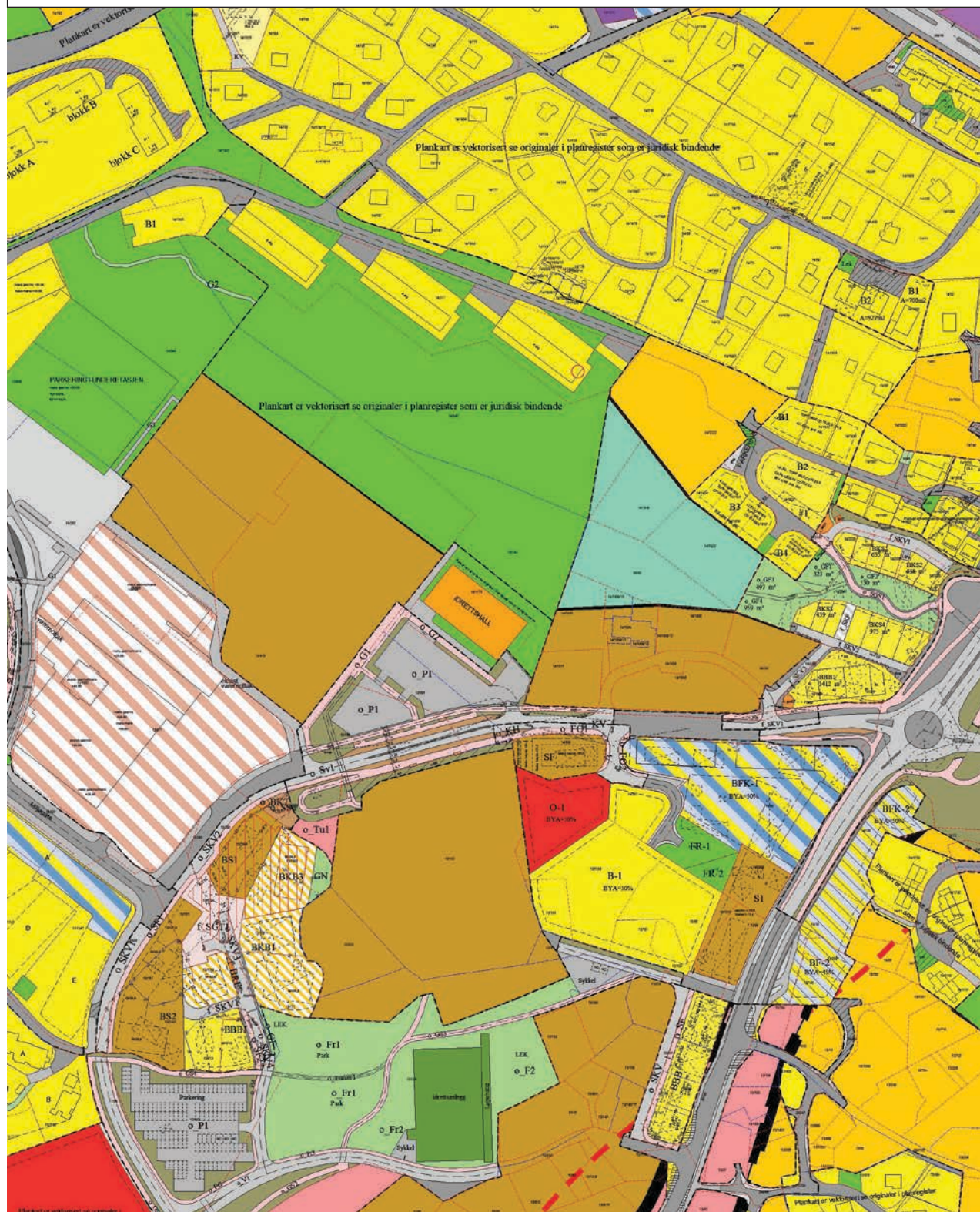
Område: Kjerrheia 10D

Dato: 14.10.2026



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser

i forbindelse med reguleringsplan for Vågsbygd sentrum.

Stadfestet 05. 06. 1964

(Innrykket i Norsk Lovtidend nr.24/64)

§ 1.

Det regulerede området skal innenfor reguleringsgrensene bebygges som angitt på planen m.h.t. husplasseringer og møneretninger. Mindre forskyvninger kan tillates når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til større gene for annen bebyggelse eller for området som helhet.

§ 2.

Bygg skal oppføres med det etasjetall som er anført på planen.
Bygg i samme gruppe skal ha samme takform og tekningsmateriale.
En gruppe består av min. 3 hus.

§ 3.

Boligrom i underetasjen kan godkjennes dersom det er tilstrekkelig høydeforskjell og kravene i bygningslovens § 104 tilfredstilles.

§ 4.

Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som kan tillates på hver enkel tomt, idet det tas hensyn til husets form og tomtens beskaffenhet.

§ 5.

Garasjer skal plasseres som innregulert på planen. Garasjer kan plasseres inn mot nabogrense, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til særlig gene. Det skal skaffes minst 1 garasje eller biloppstillingsplass for hver leilighet.

§ 6.

Parkeringsplasser skal anlegges som vist på planen.

§ 7.

Bygningsrådet skal påse at alle hus får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utforming m.h.t. takvinkel og materialer.

Forretningssenteret.

§ 8.

På de regulerte forretningstomter kan oppføres forretninger med det etasjetall som er vist på planen. Forretningenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

I skrånende terreng kan det i underetasje etableres virksomheter og innredes arbeidsrom så som butikker, kontorer, verksteder, når disse tilfredstilles krav i bygningsrådets § 104 og § 105. Hvis en virksomhet antas å medføre særlige ulemper for sentret og omliggende boligstrøk, skal virksomheten henvises til industriområdene.

§ 9.

Forretningsbygg skal oppføres i brannfaste materialer og gis en estetisk tilfredsstillende utforming. Åpne lager- og frasettingsplasser mot veg eller boligområder tillates ikke anlagt.

§ 10.

På de regulerte forretningstomter tillates ikke oppført boligbygg av noen art.

§ 11.

I forretningssenteret kan oppføres ett hybelhus eller kontorbygg med høyde og plassering som angitt på planen. Første etasje kan eventuelt innredes med forretninger med tilhørende lager i kjeller.

§ 12.

Samfunnshus og skoler kan oppføres i senteret med plassering og høyde som angitt på planen.

Fellesbestemmelser.

§ 13.

Forhager eller mellomrom mellom frittstående bygninger skal gis tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet hageplan for like områder, med inntegnet beplantning, tørkeplasser, plass for søppeldunker etc.

§ 14.

Innhegning i samme gateflukt skal ha ens utførelse og ikke større høyde enn 120 cm. Gjerder skal ikke i størst mulig grad søkes erstattet med levende hegn.

§ 15.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 16.

Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtekter for Oddernes.



REGULERINGSPLAN

FOR

VÅGEBYGD SENTRUM

COMM. DEPT.
08141 | 27. MAI 84
D.

SKOLE

9/1/84

FORRETNING - SAMFUNNSHUS

BOLIGBLOKK

GARASJE

REGULERT VEG - PARKERING

-244/41 FISKÅ VERK. NORDRE

FRIAREALER

Samme kopi la^o udklæst til skraap
fra 29/5. 63 - 11/6. 63.

Bilag til bygn. rådets møde 4/7-63 og
endret i henhold til vedtak for protok 2.

Nabolagsprofil

Kjerrheia 10D - Nabolaget Kjerrheia - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Lumberkrysset Linje M1, N1, A2, M2, N2, A26, 51, 52	4 min 0.4 km
Vågsbygd senter Totalt 10 ulike linjer	7 min 0.6 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 3.8 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	6 min 4 km
Høllen brygge Linje 92	20 min 15.5 km

Skoler

Vågsbygd skole (1-7 kl.) 454 elever, 40 klasser	8 min 0.7 km
Karuss skole (1-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 323 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 55 elever, 5 klasser	17 min 1.5 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	4 min 0.4 km

«Godt og trygt for ungene»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

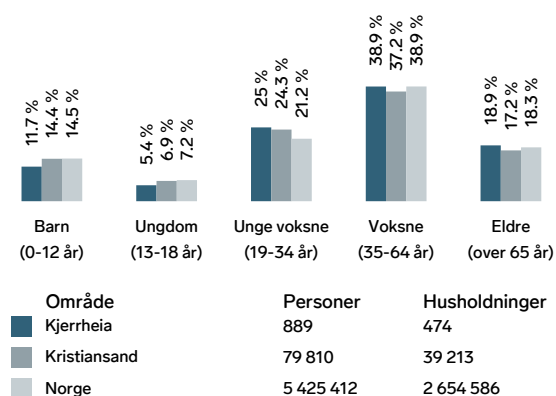
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Karuss barnehage (1-5 år) 61 barn	8 min 0.7 km
Eplehagen barnehage (1-5 år) 97 barn	11 min 0.9 km
Linerla barnehage (1-5 år) 65 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Vågsbygd Senter	5 min
Coop Extra Vågsbygd Søndagsåpent	7 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



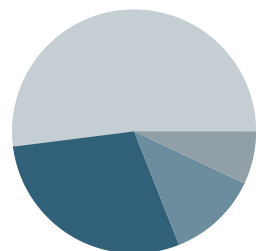
Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Sport

	Kjerrheia balløkke Ballspill	2 min	0.2 km
	Fiskå skole Ballspill, sandvolleyball	5 min	0.4 km
	Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	6 min	
	SATS Vågsbygd	8 min	

Boligmasse

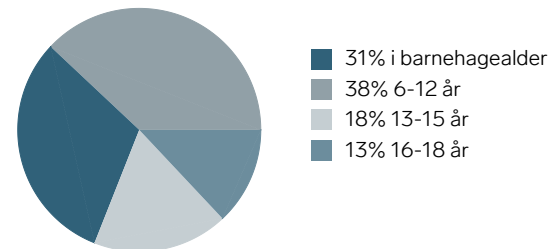


29% enebolig
7% rekkehus
52% blokk
12% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Vågsbygd	6 min
	Vitusapotek Vågsbygd	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

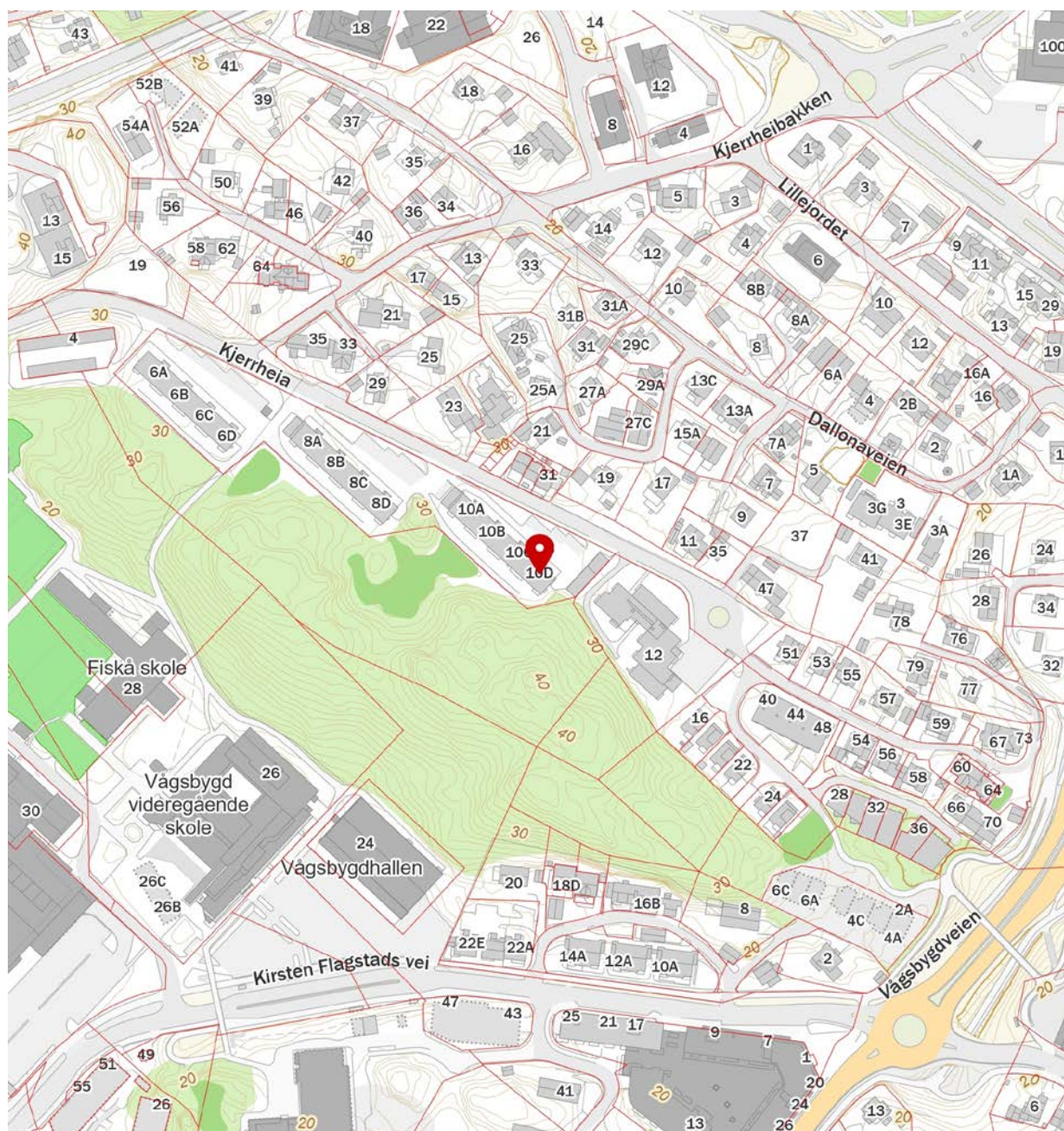
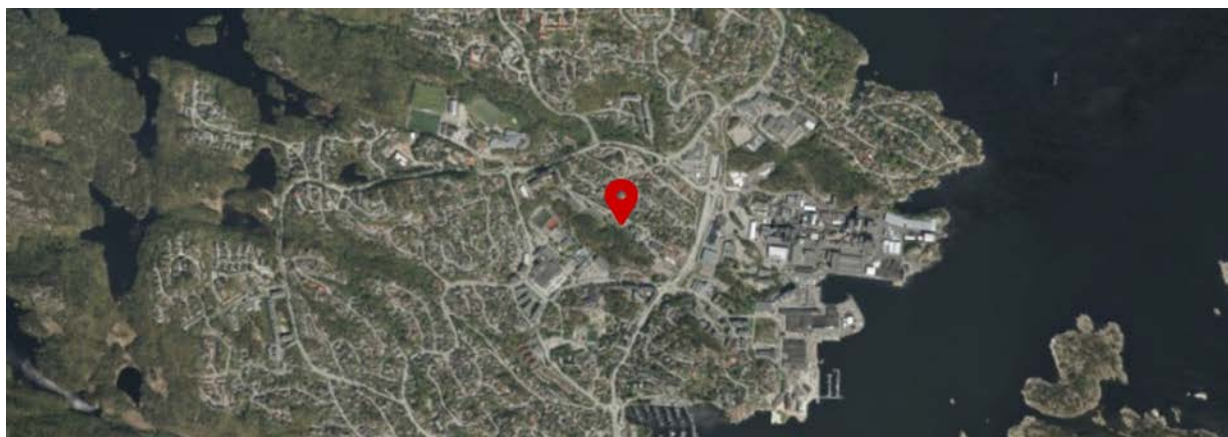


0% 58%

Kjerrheia
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Preben Molde Rasmussen

T: 915 69 841

pr@exbo.no

Følg oss på 

