

TINNHEIA

KOBBERVEIEN 12, 4616 KRISTIANSAND S

Sentrumsnær 4-roms leilighet beliggende i 8. etg med sjøutsikt og kveldssol | Heis | Ingen dok.avgift



Prisantydning: 2 450 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo ved Preben Rasmussen presenterer en flott 4-roms andelsleilighet i 8. etasje i Kobberveien 12. Her bor du høyt og fritt med sjøutsikt fra alle tre soverommene, kjøkkenet og badet. Den usjenerte balkongen har ettermiddags- og kveldssol.

Leiligheten har romslig stue, separat IKEA-kjøkken pusset opp i 2021 og bad oppgradert samme år. Innvendig bod og kjellerbod. Bygget har to heiser og felles vaskeri. Det vil bli etablert to elbilladere i bakgården til bruk for borettslagets beboere. Ingen dokumentavgift.

Sentral beliggenhet på nedre Tinnheia/Grim, ca. 2 km fra sentrum. Gangavstand til Grim Torv med dagligvare, bakeri og apotek. Kort vei til skole, barnehage og Idda Arena. Flotte turmuligheter i Baneheia og Ravnedalen, samt Dueknipen ca. 200 meter unna.

Velkommen til visning!

Adresse	Kobberveien 12
Prisantydning	2 450 000,- + omk.
Omkostning	15 196,-
Totalpris	2 716 457,-
Fellesgjeld	251 261,-
Felleskostnader	Kr 6 391,-
BRA-i/BRA Total	79/81 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1962
Tomt	2195.8 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 26 Egenerklæring
- 31 Tilstandsrapport



- 138 Energiattest
- 145 Nabolagsprofil
- 150 Boligkjøperforsikring
- 152 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: 79 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 kvm.

8. etasje

BRA-i: 79 kvm.

TBA fordelt på etasje

8. etasje

9 kvm

Tomtetype

Felleseiet

Tomtestørrelse

2195.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med diverse beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på nedre Tinnheia/Grim, omtrent 2 km vest for sentrum av Kristiansand. Herfra er det gåavstand til Grim torv med blant annet dagligvareforretning, take-away, bakeri og apotek. På toppen av Tinnheia finnes det dagligvareforretning og treningssenter. Barnehage og skole i nærheten. Idda Arena ligger også i nærområdet med blant annet ishall og skatepark. Det er kun en kort sykkelstur til Kvadraturen med alle fasilitetene byen har å by på. Det er gode bussforbindelser med hyppige avganger til byen og videre til Universitetet i Agder. I kort avstand fra eiendommen finner man turområder som Baneheia, Ravnedalen og Dueknipen.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Gøran Knutsen

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Inger Andersen

Innhold

Exbo ved Preben Rasmussen har gleden av å presentere denne flotte 4-roms leiligheten i 8. etasje i Kobberveien 12. Her bor du høyt og fritt med enestående utsikt og sjøutsikt fra alle tre soverommene, kjøkkenet og badet. Fra balkongen kan du nyte både ettermiddags- og kveldssol.

Entréen har god plass til ytterklær og sko.

Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning, samt tilgang til en innvendig bod.

Leiligheten har ytterligere to soverom av ulik størrelse, begge med plass til seng og garderobe.

Det separate kjøkkenet har IKEA-innredning og ble pusset opp i 2021. Her får du godt med benke- og skapplass, samt plass til en spisegruppe hvor måltidene kan nytes med flott sjøutsikt. Den romslige stuen gir flere møbleringsmuligheter og har utgang til balkongen med flott utsikt og plass til sittegruppe og elektrisk grill.

Badet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I 2021 ble badet oppgradert med nye varmekabler og gulvfliser, nytt sluk, dusjkabinett, toalett og servant.

Bygget har to heiser av ulik størrelse. Leiligheten disponerer også en ekstra bod, og det er felles vaskeri i kjelleren.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Takstmannens konklusjon:

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG

Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass.

Vinduer ved balkong har 2-lags glass og er fra 1994.

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkong med utgang fra stue. Dekke av betong med terrassebord på underliggende lekter. Rekkverk av metall og glass.

Det foreligger opplysninger om planlagt og løpende vedlikehold av fellesdeler og utvendige fasader.

INNVENDIG

Gulvet har parkett og laminat.

Veggene er med tapet og panelplater. Himlingene har malte, glatte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

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

VÅTROM

Det er fremvist dokumentasjon på at sluk og avløpsrør i gulvet ble skiftet ut i 2021, samtidig som det ble etablert ny membran og lagt nye gulvfliser.

Det er fremvist dokumentasjon på rørleggerarbeid, men ikke på våtrommets tettesjikt.

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på gulv.

Det er plastsluk med synlig mansjett i klemringen.

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

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

De innvendige vannledninger er av kobberør.

Synlige deler av avløpsanlegget i leiligheten er av plast.

Leiligheten har mekanisk avtrekk i bad, ellers naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer.

Leiligheten har radiator for oppvarming.

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Sikringstavle med

jordfeilautomater, montert i felles oppgang.

Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i leiligheten.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Leilighetens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering etter ansiennitet. For øvrig finnes det noen gjesteparkeringsplasser på utsiden av blokken, samt en større gjesteparkeringsplass i kort gangavstand. Styret opplyser: Det kommer 2 stk elbillader i bakgården som beboere kan bruke. Ladeløsningen er administrert av Laddel og det er ingen køløsning. Betaling via App.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP588275

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

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

- Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag.
- Forkjøpsretten er forhåndsutlyst for raskere avklaring, kontakt megler for info.
- Borettslaget har 1 prioritets pant for forfalt husleie.
- Kjøper må godkjennes av styret.
- Medlemskap i Sørlandet Boligbyggelag koster kr. 850,- pr. andelseier. Kjøper(ne) MÅ være medlem før overdragelse kan finne sted. Se www.sobo.no for innmelding.
- Styret kan innkalle beboerne til dugnad ved behov.
- Det anbefales å lese gjennom vedtekter og husordensregler før budgivning.
- Borettslaget har en egen nettside: <https://www.kobberveien12.no>

Informasjon fra borettslaget:

- Det er tillatt å fremleie leiligheten inntil en måned pr. kalenderår. Styret skal varsles i forkant av slik utleie. All annen fremleie av leiligheter må godkjennes av styret.
- Dyrehold er ikke tillatt, men det er ikke et totalforbud. Dersom dyrehold kan dokumentere gode tungtveiende grunner til dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen kan de få dispensasjon.

Det er observert skjeggkre i naboenheter i borettslaget. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og

mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering til en mye rimeligere pris enn hva som har vært tilfellet frem til nå. Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.”

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Elektrisk oppvarming.

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.

Selger har ikke tegnet abonnement med Norgespris.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 450 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 808 995

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 235 981

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

Avdrag felleslån 361,-

Driftskostnader 4 315,-

Renter felleslån 1 106,-

Tilleggsytelser: Dugnadsbidrag 30,-

Tv / Bredbånd 579,-

Driftskostnadene inkluderer: kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, forsikring, strøm fellesareal, vaktmestertjenester, vedlikehold/serviceavtaler og andre driftsutgifter.

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6391

Andel Fellesgjeld

Kr 251 261

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.10.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.10.2026: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 107

Saldo per 20.10.2026: 12 522 327

Andel av saldo: 251 262

Første termin/første avdrag: 25.12.2023 (siste termin 25.06.2053)

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Stjernebygg Borettslag A/l

Organisasjonsnummer

953858339

Andelsnummer

3481

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt i salgsoppgave.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 1088 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 3481 i Stjernebygg Borettslag A/l med orgnr. 953858339

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst:

1966/3608-1/93 07.06.1966 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1971/396-1/93 15.01.1971 OBLIGASJON

Beløp: NOK 603 810

Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET

LØPENR: 1062306

OBLIGASJON - FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSSINNSKUDD

Overført fra: KNR: 4204 GNR: 151 BNR: 1088 F
1987/14124-1/93 28.09.1987 **

PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 1987/9578-1

1991/4811-1/93 06.05.1991 **

PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 1991/4812-1

1999/14454-1/93 22.09.1999 **

PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 1999/13286-1

2006/14613-2/93 04.07.2006 BESTEMMELSE IFLG.
SKJØTE

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/
festekontrakt

2023/1394184-1/200 13.12.2023

10:31

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 15 000 000

Panthaver: SPAREBANKEN NORGE

ORG.NR: 832 554 332

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/494732-1/200 05.05.2025

15:39

** ENDRING VED FUSJON

FRA: SPAREBANKEN SØR

ORG.NR: 937 894 538

TIL: SPAREBANKEN NORGE

ORG.NR: 832 554 332

ELEKTRONISK INNSENDT

1961/6528-2/93 13.12.1961 OPPRETTELSE AV
MATRIKKELENHETEN

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

2020/1892872-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1001 GNR: 151 BNR: 1088

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Kobberveien 12 - høyhus
m/60 leiligheter, datert 08.10.1965.

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 er regulert til boligformål i reguleringsplan
nr. 96, «Kolsdalsheia (Dueknipen vest)», stadfestet
25.06.1959.

I kommuneplanens arealdel 2024–2035 er eiendommen
avsatt til bebyggelse og anlegg og omfattes av
bestemmelsesområde #2, med krav om bevaring og
tilpasning til eksisterende bebyggelse og kulturmiljø.
Deler av eiendommen ligger i gul støysone.

Det pågår planarbeid i nærområdet for Fjellhalldeponi
og Kobberveien – gnr. 151, bnr. 2473 m.fl. Se vedlagte
plankart og bestemmelser.

I kommuneplanens arealdel 2024–2035 er eiendommen
avsatt til bebyggelse og anlegg og ligger innenfor
bestemmelsesområde #2, med særskilte krav til
bevaring og tilpasning til eksisterende bebyggelse og
kulturmiljø. Deler av eiendommen ligger i gul støysone.
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

2 450 000,00 (Prisantydning)

251 261,00 (Andel av fellesgjeld)

2 701 261,00 (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))

2 710 757,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 716 457,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 15 196

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglere vederlag

Provisjon:

kr. 44 100,- 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: 102 517,-

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

30.10.2026





























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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260258	
Selger 1 navn	
Inger Andersen	
Gateadresse	
Kobberveien 12	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4616
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KLP
Polise/avtalenr.	81012660

Document reference: 1001260258

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	Varmekabler gulv, fliser gulv, nytt dusjkabinett, toalett, vask, sluk.
Arbeid utført av	Try Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Den ble fornyet ut fra hva fagfolk så som nødvendig.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ut fra det fagfolk vurderte som nødvendig.
Arbeid utført av	Try Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2024: Utbedring etter EL-kontroll i blokka felles anlegg (Tavlerom etc).
Arbeid utført av	EK Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	27.03.2025: Kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten. Ingen avvik funnet. Utført av Glitre Nett/Rejlers Elsikkerhet AS.
-------------	--

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Beiset veranda i 2022, 2024 og 2026. Egeninnsats.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Aug-22: Det ble funnet sjeggkre i rundt halvparten av leilighetene som ble sjekket i blokka. Det ble lagt ut gift, med god effekt. Ikke rapportert om sjeggkre siden. Arbeid utført av Anticimex. Ble ikke funnet sjeggkre i min leilighet.

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
Inger Andersen	4a260b7862dc9c8aa5f98 b5c6484a8efd769cabb	21.10.2026 09:13:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260258

- 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



Kobberveien 12, 4616 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 151, bnr. 1088



Andelsnummer 3481

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 23.10.2026

Rapportdato: 28.10.2026

Oppdragsnr.: 22549-1111

Eiendomsverdi ref nr: EL2021

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, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Gøran Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

gk@jatbygg.no

934 09 507



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er 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: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass.
Vinduer ved balkong har 2-lags glass og er fra 1994.
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Balkong med utgang fra stue. Dekke av betong med terrassebord på underliggende lekter. Rekkverk av metall og glass.
Det foreligger opplysninger om planlagt og løpende vedlikehold av fellesdeler og utvendige fasader.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet har parkett og laminat.
Veggene er med tapet og panelplater. Himlingene har malte, glatte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Leiligheten ligger over 3.etg og radonmålinger er derfor ikke nødvendig.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.
Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er fremvist dokumentasjon på at sluk og avløpsrør i gulvet ble skiftet ut i 2021, samtidig som det ble etablert ny membran og lagt nye gulvfliser.
Det er fremvist dokumentasjon på rørleggerarbeid, men ikke på våtrommets tettesjikt.
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på gulv.
Det er plastsluk med synlig mansjett i klemringen.
Våtrommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De innvendige vannledninger er av kobberør.
Synlige deler av avløpsanlegget i leiligheten er av plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk i bad, ellers naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer.
Leiligheten har radiator for oppvarming.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. 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

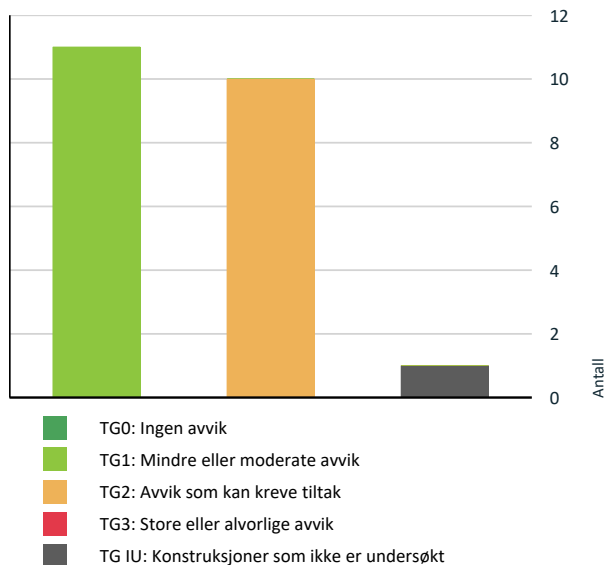
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 23.10.2026 Klokka 08.30

Det var regn og 9 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 8. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)



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



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) [Gå til side](#)



Kjøkken > 8. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



Våtrom > 8. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > 8. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)



Våtrom > 8. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [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](#)



Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

Kommentar
Det foreligger ferdigattest datert
08.10.1965.

Anvendelse
Leilighet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass.
Vinduer ved balkong har 2-lags glass og er fra 1994.
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 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Ytterdør og balkongdør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmar og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Eldre tredører har redusert teknisk og funksjonell standard som følge av alder og normal slitasje. Over tid kan dette medføre svekket tetthet, deformasjoner i dørblad/karmer, redusert isolasjonsevne og økt luftlekkasje. Slitasje i overflatebehandling kan også gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av treverket dersom vedlikehold ikke følges opp.

Forholdet representerer et aldersrelatert avvik, og ytterligere forringelse må påregnes.

Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder overflatebehandling, kontroll av tetningslister, justering av hengsler og beslag samt utbedring av eventuelle lokale skader. Utskiftning må påregnes på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue. Dekke av betong med terrassebord på underliggende lekter. Rekkverk av metall og glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- 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.

Høy alder på tekkingen tilsier tiltak før det oppstår skader i bygget.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet har parkett og laminat.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Det er registrert stedvis betydelig slitasje på parkettgulvet i stuen, med flere hakk og merker i overflaten. Ifølge eier stammer merkene fra tidligere møbler og stoler. Slitasjen vurderes å være større enn det som normalt kan forventes ut fra gulvets alder. Forholdet er i hovedsak av estetisk karakter, men utbedring eller overflatebehandling må påregnes dersom man ønsker å forbedre gulvets utseende.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med tapet og panelplater. 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.

Tilstandsrapport

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 målinger i stue og gang. Målingene viser avvik innenfor gjeldende standard.



Radon

Beskrivelse

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



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.

Tilstandsrapport

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er fremvist dokumentasjon på at sluk og avløpsrør i gulvet ble skiftet ut i 2021, samtidig som det ble etablert ny membran og lagt nye gulvfliser. Alder på øvrige deler av badet er ikke dokumentert, men antas å være fra begynnelsen av 2000-tallet.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

8. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist dokumentasjon på rørleggerarbeid, men ikke 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 TG0. Dette omfatter blant annet ferdigattest (der dette er aktuelt), dokumentasjon iht. gjeldende bransjenorm (f.eks. BVN), dokumentert bestått vanntest med tilhørende fotodokumentasjon eller skriftlig bekreftelse fra utførende med nødvendig fotodokumentasjon av skjulte membranløsninger.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtromstapet, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

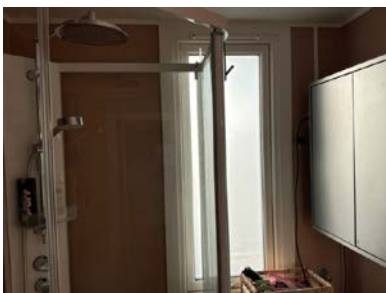
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- 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.



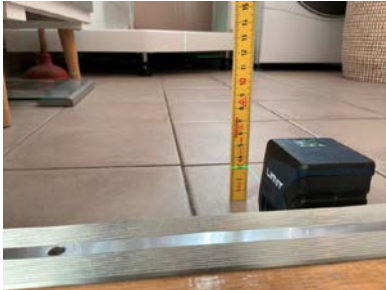
Tilstandsrapport

8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet har tilnærmet flat utførelse med oppkant på vegger og ved dør.



8. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på gulv. Det er plastsluk med synlig mansjett i klemringen. Ettersom membranen er skjult bak overflater, kan den ikke kontrolleres ved en visuell befaring. Vurderingen er derfor basert på våtrommets alder, utførelsesperiode og observerte forhold. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt 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 anbefales årlig visuell kontroll.

Våtromstapet på veggene antas å være fra begynnelsen av 2000-tallet, men nøyaktig alder er ikke kjent. Det benyttes i dag et tett dusjkabinett som begrenser vannbelastningen på veggene. På grunn av antatt alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand og gjenværende levetid, anbefales det å etablere nytt tettesjikt på veggene ved fremtidig renovering. Dersom dusjkabinettet fjernes eller dusjløsningen endres slik at veggene utsettes for direkte vannbelastning, må nytt tettesjikt etableres før endret bruk.

Tilstandsrapport



8. ETASJE > BAD

TG I Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

8. ETASJE > BAD

TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Ventilasjonsventilen bør rengjøres jevnlig for støv og smuss for å sikre god luftgjennomstrømning og optimal ventilasjon.

8. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er utført fuktsøk på tilgjengelige overflater, uten at det ble registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier.

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 består av mur-/betongkonstruksjoner, og det har derfor ikke vært mulig å utføre hulltaking for fuktundersøkelse. Tilstanden i konstruksjonene har dermed ikke kunnet undersøkes nærmere, og eventuell skjult fuktpåvirkning eller skader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad IU er satt på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Komfyrvakt bør installeres.



8. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig innelima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledninger er av kobberør.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Vannledninger med høy alder har økt risiko for lekkasjer som følge av materialsitasje 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.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsanlegget i leiligheten er av plast.

Det er ikke registrert avvik på anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk i bad, ellers naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer.

I leiligheter med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom da spesielt inn til 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.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har radiator for oppvarming.

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i koblinger på synlige deler.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg



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 har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og det er skiftet nye sikringer og utført diverse arbeid på anlegget i 2015. 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 befarings tidspunktet. 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.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

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.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Komfyrvakt bør installeres.

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

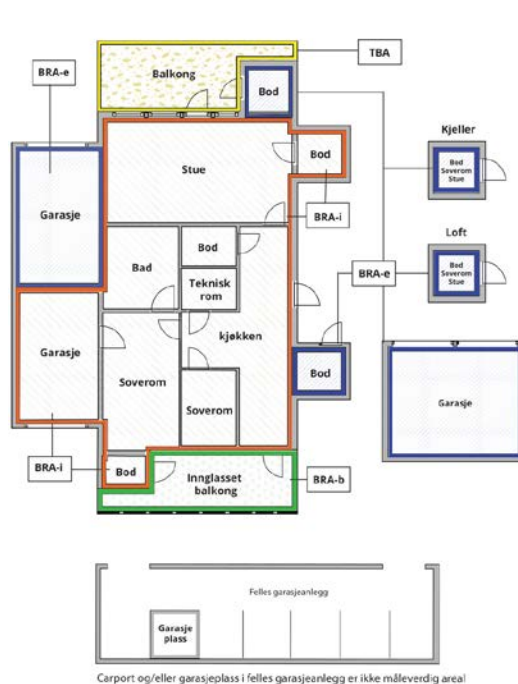
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 fastsett 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)		
8. Etasje	79			79	9
Kjeller		2		2	
SUM	79	2			9
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leilighetens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæringsskjema

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2026	Gøran Knutsen	Takstingeniør
	Inger Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	1088		0	2195.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kobberveien 12

Hjemmelshaver

Al Stjernebygg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0805/AL STJERNEBYGG BORETTSLAG	953858339	H0805		Andersen Inger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3481

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.10.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.10.2026	Det fremkommer ingen vesentlige avvik i egenerklæringsskjemaet utover forhold omtalt i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Byggesak	08.10.1965		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	
2	29.10.2026	

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."*

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Stjernebygg Borettslag

Tidspunkt: Fredag 13.03.2026, kl. 18:00

Sted: Kjellerstua i Kobberveien 12.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Even Stokkedalen velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Valg av revisor

BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet

Cedra Norge AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap. Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

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

Forslag til vedtak: Cedra Norge AS, org nr 935 416 779, velges til selskapets revisor.

5. Saker fra eierne

5.1 Le-vegg i inngangspartiet

Det tungt på komme inn/ut i inngangspartiet når det ligger mye snø der.

Spesielt hvis man har rulator eller elektrisk rullestol/scooter.

Forslag til vedtak: Det settes opp le-vegg langs inngangspartiet.

Styrets innstilling: Styret er imot levegg av estetiske og praktiske årsaker, men ønsker heller å se om vi kan få en annen fin løsning, f.eks glasstak, varmekabler eller liknende.

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 86000.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

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

Styreleder, Even Stokkedalen
Styremedlem, Ole Christian Valseth Mortensen
Styremedlem, Yngvar Berg
Styremedlem, Petter Alexander Holth Langdalen
Varamedlem, Gunn Tonhaugen
Varamedlem, Hanne Helena Håvorstad Hovet

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

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Even Stokkedalen på valg. Stiller til gjenvalg.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlem er på valg:

Yngvar Berg. Stiller til gjenvalg.

Følgende styremedlemmer er ikke på valg:

Styremedlem Ole Christian Valseth Mortensen (1 år igjen)
Styremedlem Petter Alexander Holth Langdalen (1 år igjen)

Forslag til vedtak: Yngvar Berg foreslås gjenvalgt.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges varamedlemmer. Vi trenger minst ett, men helst to stk.

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Vi skal velge hvem som skal representere oss i Bosør sin generalforsamling.

Styreleder kan ta på seg denne oppgaven, eller vi kan delegere den til en annen person.

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 AL Stjernebygg Borettslag fredag 13.03.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:

ADRESSE:

EIER AV ANDELSNUMMER:

SIGNATUR:

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for AL Stjernebygg Borettslag 2025

Årsmelding for 2025.

Om borettslaget

AL Stjernebygg Borettslag ligger i Kristiansand kommune. Borettslagets hovedoppgave er drift og vedlikehold av eiendommen, med unntak av de deler av bygningsmassen og installasjoner som den enkelte andelseier selv har ansvar for.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Styret mener at fremlagt resultatregnskap og balanse gir et rettviseende bilde av borettslagets drift i 2025 og den økonomiske stillingen ved årsskiftet.

Styret

Styret har ved årets slutt bestått av:

Styreleder: Even Stokkedalen

Styremedlem: Yngvar Berg

Styremedlem: Ole Christian Valseth Mortensen

Styremedlem: Petter Alexander Holth Langdalen

Varamedlem: Gunn Tonhaugen

Styret kan kontaktes via styrepostkassen eller på e-post: stjernebygg@sobopost.no.
Telefonliste til styret er tilgjengelig på infoskjermen.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Bosør (tidligere Sørlandet Boligbyggelag – SØBO).

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF (Totalforsikring), avtalenummer SP588275.

Ved skader skal styret kontaktes. Privat innbo og personlige eiendeler må dekkes gjennom den enkelte andelseiers egen innboforsikring.

HMS og internkontroll

Styret arbeider systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften § 5.

Borettslaget har følgende avtaler:

Internkontroll elektro: EK Elektro

Heiskontroll og vedlikehold: Motum AS og Norsk Heiskontroll AS

Periodisk kontroll av varmeanlegg: Flaa VVS og Enøk Total

Utvidet serviceavtale: Bosør

Styrets arbeid i 2025

Styret har gjennom året avholdt digitale møter og løpende behandlet saker knyttet til drift, vedlikehold, økonomi og beboerforhold.

Den digitale møteformen har bidratt til effektiv saksbehandling og god tilgjengelighet. Flere saker er løst gjennom dialog og minnelige løsninger i samarbeid med beboere.

Styret har gjennomført befaringer og mindre utbedringer i bygget, blant annet lufting av

radiatorer og termografering for å avdekke kuldebroer og varmetap. Dette har bidratt til bedre inneklima og mer effektiv drift av varmeanlegget.

Styret har også arbeidet aktivt for å opprettholde taxibussforbindelsen til borettslaget. Dette arbeidet har vært vellykket. Bussforbindelsen er viktig både for beboernes tilgjengelighet og fordi området da klassifiseres som bussrute, noe som påvirker prioritering av brøyting vinterstid.

Energi – fjernvarme og strøm

Borettslaget mottar fjernvarme (oppvarming og varmtvann) fra Agder Energi.

I 2023 og 2024 ble det installert varmepumper i borettslaget. Den betydelige reduksjonen i strøm- og fjernvarmeforbruk de siste årene er i hovedsak et resultat av denne investeringen.

Samlet energi (fjernvarme og strøm)

År Forbruk (kWh) Endring fra året før (kWh) Endring (%)

2020: 518 903

2021: 523 453 + 4 550 +0,9 %

2022: 466 330 – 57 123 -10,9 %

2023: 413 139 – 53 191 -11,4 %

2024: 323 574 – 89 565 -21,7 %

2025: 297 941 – 25 633 -7,9 %

Fra 2020 til 2025 er samlet energiforbruk redusert med 220 962 kWh, tilsvarende 42,6 %. Dette representerer en markant og varig reduksjon i borettslagets energibruk.

Reduksjonen er i hovedsak knyttet til installasjon av varmepumper i 2023 og 2024, og har gitt både økonomiske besparelser og mer bærekraftig drift.

Med dagens energipriser innebærer denne reduksjonen en betydelig årlig kostnadsbesparelse for borettslaget.

Borettslaget har fastprisavtale gjennom Norgespris frem til 31.12.2026.

Vedlikehold og utbedringer i 2025

Taklekkasje

Det oppsto lekkasje i taket med påfølgende mindre vannskade i en leilighet. Skadeomfanget ble vurdert som begrenset. Styret valgte å ikke benytte forsikring, da egenandelen (kr 20 000) var nær skadebeløpet (kr 28 000).

Skaden ble taksert av Bosør og håndtert innenfor gjeldende serviceavtale.

Heis

Heiskontrollen avdekket anmerkning på alarmknapp. Den gamle alarmknappen var ikke tilkoblet telefon og ble fjernet. Ny alarmknapp er nå i drift.

Følgende arbeider er utført av Motum:

Utbedring av forhold fra heiskontroll

Bytte av styresko på begge heiser

Bytte av O-ring på begge HR (slitasje)

Merking av nødnøkler

Terminering av ledere

Justering av selvlukking på stor heis

Blending av alarmknapp i liten heis etter hærverk

Justering av kupe (4 mm) for korrigering av dør i 1. etasje

Det har vært et par heisstanser, men lite i forhold til tidligere år - Motum vedlikeholder heisene godt!

Elektro

Utført av EK Elektro:

Nødlyskontroll – bytte av batterier og lysrør

Jordfeilsøking – jordfeil funnet i anlegg til én leilighet og vurdert som borettslagets ansvar

Utskifting av flere armaturer til LED (pågående arbeid)

Utbedring av utelys i inngangspartiet (langs bedet)

Uteområder og boder

Det er etablert nye sitteplasser på forsiden av bygget.

Mopedbod og sykkelbod ble malt og det ble byttet kledning.

Vaktmester

Borettslaget har ansatt vaktmester med ansvar for avfallshåndtering, snømåking, strøing, hagearbeid og generelle vedlikeholdsoppgaver.

Planer for 2026

Styret planlegger videre utvikling og utbedring av uteområdet, med særlig fokus på hage og beplantning.

Det er vedtatt å kjøpe inn en kraftig snøfreser og strøkasse. Dette skal på plass før vintersesongen, men vi avventer med å handle det inn til det er på tilbud (typisk på våren/sommeren).

Det planlegges utbedringer i mopedbod og sykkelbod.

Det vil bli gjennomført kontroll av alle vinduer for å kartlegge alder og tilstand.

Det vil bli installert røykvarslere i alle fellesområder. Disse har en levetid på 10 år og er et viktig brannsikkerhetstiltak.

Det er registrert at flere verandadører har behov for reparasjon eller utskifting. Styret vil kartlegge omfang og prioritering i løpet av 2026. Innspill fra berørte beboere ønskes.

Styret ønsker innspill fra beboerne om tiltak og forbedringer som kan gjennomføres innenfor borettslagets handlingsrom.

Økonomi

Regnskapet gir en fullstendig oversikt over borettslagets økonomiske situasjon.

Sammenlignet med tilsvarende bygg i nærområdet fremstår borettslagets økonomiske situasjon som solid.

Fremtidige vedlikeholdsbehov vil i betydelig grad kunne finansieres gjennom disponible midler. Styret forventer derfor ikke vesentlig økning i felleskostnadene på kort sikt.

Borettslaget vurderes å ha en robust og stabil økonomisk situasjon ved utgangen av 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.03.2026

Resultatrapport klient 439 AL Stjernebygg Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 552 040	2 552 040	2 552 119	2 552 119
Inndekning av renter		689 130	714 750	707 274	633 914
Inndekning av ord. avdrag		196 920	205 620	189 831	217 630
Innbetalt kabel TV		409 860	364 800	384 307	424 000
Leieinntekt parkering		0	0	4 000	0
Vaskeri inntekter		17 272	10 948	10 000	15 000
Innbetalte dugnadspenger		21 600	21 600	21 600	21 600
Sum inntekter		3 886 822	3 869 758	3 869 131	3 864 263
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	9 375	16 438	16 500	9 000
Styrehonorar	2	83 000	83 000	83 000	83 000
Forretningsførerhonorar		85 129	79 423	82 000	87 000
Rådgivningstjenester		44 304	43 260	45 000	46 000
Kontingent boligbyggelag		16 000	16 500	16 500	19 000
Vaktmestertjenester		0	22 875	24 000	0
Lønn	3	171 737	12 000	0	162 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	37 610	11 703	11 876	31 725
Vedlikehold/serviceavtaler	4	223 142	461 402	356 240	644 285
Kabel-tv		414 525	364 845	384 307	424 000
Forsikring		216 379	187 667	206 434	216 000
Kommunale avgifter		583 691	733 930	752 500	676 000
Strøm		176 655	171 049	198 000	55 000
Oppvarming		291 721	353 046	475 000	220 000
Renhold, fellesareal		67 288	62 421	62 000	71 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		24 531	16 475	5 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		4 647	462	1 000	6 000
Telefon og porto		381	535	500	0
Andre driftsutgifter	5	86 760	91 869	106 960	114 000
Avskrivninger		157 709	157 709	157 709	157 709
Sum driftskostnader		2 694 586	2 886 609	2 984 526	3 031 719
Driftsresultat		1 192 236	983 150	884 605	832 544
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		23 916	14 977	10 000	10 000
Annen finansinntekt		8 745	2 752	2 500	9 000
Rentekostnad		689 396	720 813	707 274	633 914
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-656 735	-703 084	-694 774	-614 914
Årsresultat	6, 7	535 502	280 066	189 831	217 630
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-535 502	-280 066	189 831	217 630
Sum disponering av resultat		-535 502	-280 066	189 831	217 630

Balanserapport klient 439 AL Stjernebygg Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	434 331	434 331
Bygninger	8, 9	4 389 615	4 389 615
Andre driftsmidler	8	2 645 794	2 803 503
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		7 469 740	7 627 449
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 369	3 000
Forskuddsbetalte kostnader		0	10 000
Andre fordringer	10	136 572	229 069
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 230 460	756 922
Skattetrekkskonto, bundne midler		3 781	1
Sum omløpsmidler	6	1 388 182	998 992
SUM EIENDELER		8 857 922	8 626 441

Balanserapport klient 439 AL Stjernebygg Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 500	1 500
Annen egenkapital		-5 130 572	-5 130 572
Årets resultat		535 502	0
Sum egenkapital	7	-4 593 570	-5 129 072
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 11	12 683 973	12 875 560
Borettsinnskudd	9, 11	616 810	616 810
Sum langsiktig gjeld		13 300 783	13 492 370
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 716	6 369
Leverandørgjeld		87 664	223 733
Skyldig off. myndigheter		10 405	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		22 987	0
Påløpne renter		12 284	13 345
Annen kortsiktig gjeld		4 653	19 697
Sum kortsiktig gjeld	6	150 710	263 143
Sum gjeld		13 451 493	13 755 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 857 922	8 626 441

AL Stjernebygg Borettslag

02.03.2026

(Signert elektronisk)

Even Stokkedalen
Styreleder

Petter Alexander Holth Langdalen
Styremedlem

Ole Christian Valseth Mortensen
Styremedlem

Yngvar Berg
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	9 375	16 438
Sum	9 375	16 438

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

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	83 000	83 000
Sum	83 000	83 000

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn	160 750	0
5150 Opptjente feriepenger	22 987	0
5190 Andre påløpte lønnskostnader	-12 000	12 000
5400 Arbeidsgiveravgift	34 369	11 703
5401 Arb.g.avg.opparb.feriepenger	3 241	0
Sum	209 347	23 703

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

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

Det er utbetalt kr 4 750 i lønn til styremedlem ut over styrehonorar.

Det er ansatt vaktmester, lønn for år 2025 er kr 156.000,-

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	13 215	56 229
6601 Garasje Vedlikehold	3 156	57 125
6603 Vedlikehold vvs	34 858	111 010
6604 Vedlikehold elektro	46 664	39 438
6605 Vedlikehold utv. anlegg	14 570	3 740
6607 Vedlikehold vaskeri	5 903	52 763
6608 Service/V edlikehold heis	80 361	71 463
6609 Kjøp av maling	0	615
6614 Egenandel skader	22 000	0
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	0	27 343
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	0	32 906
6630 Brøyting	495	0
6633 Erstatning forsikringssaker	-1 319	0
6645 Per. vedlikehold utv. anlegg	0	5 890
6690 Dugnadsutbetalinger	3 240	2 880
Sum	223 142	461 402

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	2 326	2 912
7440 Kontingent NBBL	3 960	3 960
7720 Årsmøte	4 867	2 673
7770 Bankomkostninger	2 106	1 645
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	6 264	4 545
7793 KOBBERVEIEN VEL-FELLESANTENNELAGET	65 363	74 258
Sum	86 760	91 869

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	735 849	476 986
Årets resultat	535 502	280 066
Tilbakeføring avskrivninger	157 709	157 709
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-191 587	-178 912
B. Årets endringer i disponible midler	501 624	258 863
C. Disponible midler UB	1 237 473	735 849
Omløpsmidler	1 388 182	998 992
- Kortsiktig gjeld	150 710	263 143
Disponible midler 31.12	1 237 473	735 849

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	1 500	1 500
Annen egenkapital 01.01	-5 130 572	-5 410 638
Årets resultat	535 502	280 066
Sum egenkapital 31.12	-4 593 570	-5 129 072

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

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygning	Tomt	Tørketrommel	Vaskemaskin	ENØK-prosjekt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 389 615	434 331	26 513	47 003	2 966 170
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 389 615	434 331	26 513	47 003	2 966 170
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	26 513	33 685	333 694
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 389 615	434 331	0	13 318	2 632 476
Årets avskrivninger :	0	0	0	9 401	148 308
Anskaffelsesår :	1961	1961	2016	2022	2023
Antatt levetid i år :			5	5	20

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	13 300 783	13 492 370
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	4 823 946	4 823 946

Note 10 - Andre fordringer

Annen fordringer består av:
kr 123 621,- Kto 1790 Periodiserte kostnader 2026 og kr 12 951 Kto 1570 fordring velforening.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Norge
Lånenummer:	30008742894
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.10 %
Betingelser:	Flytende, nom. rente 5,05%
Beregnet innfridd:	25.06.2053
Opprinnelig lånebeløp:	13 100 000
Lånesaldo 01.01:	12 875 560
Avdrag i perioden:	191 587
Lånesaldo 31.12:	12 683 973

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008742894	30	254 505	7 635 150
	30	168 294	5 048 820

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

Resultat og balanse med noter for AL Stjernebygg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Stjernebygg Borettslag

Styreleder	Even Stokkedalen (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Yngvar Berg (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Ole Christian Valseth Mortensen (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Petter Alexander Holth Langdalen (sign.)	02.03.2026



KPMG AS

Quadrum – Vestre Strandgate 67

N-4612 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63

Internet www.kpmg.no

Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AL Stjernebygg borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Stjernebygg 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Oslo Drammen Kristiansand Trondheim

Arendal Hamar Stavanger Tynset

Bergen

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kristiansand
KPMG AS

Gunn Marit Schjetne
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Stjernebygg Borettslag fredag 13.03.2026 kl. 18:00 - Kjellerstua i Kobberveien 12.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Even Stokkedalen valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble Even Stokkedalen valgt.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Ole Christian Valsest Mortensen valgt.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 14

Antall fullmakter: 2

Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Valg av revisor

BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet

Cedra Norge AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap. Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

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

Vedtak:

Cedra Norge AS, org nr 935 416 779, ble valgt til selskapets revisor.

5. Saker fra eierne

5.1 Le-vegg i inngangspartiet

Det tungt på komme inn/ut i inngangspartiet når det ligger mye snø der.

Spesielt hvis man har rulator eller elektrisk rullestol/scooter.

Vedtak:

Le-vegg ble stemt ned, men styret skal jobbe for en annen løsning, f.eks varmekabler eller tak.

6. Styrehonorar

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

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 86000.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Even Stokkedalen på valg. Stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Even Stokkedalen ble valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlem er på valg:

Yngvar Berg. Stiller til gjenvalg.

Følgende styremedlemmer er ikke på valg:

Styremedlem Ole Christian Valseth Mortensen (1 år igjen)
Styremedlem Petter Alexander Holth Langdalen (1 år igjen)

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Yngvar Berg valgt for 2 år.

Styret består nå av:

Styreleder Even Stokkedalen (2 år igjen)
Styremedlem Yngvar Berg (2 år igjen)
Styremedlem Ole Christian Valseth Mortensen (1 år igjen)
Styremedlem Petter Alexander Holth Langdalen (1 år igjen)

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

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges varamedlemmer. Vi trenger minst ett, men helst to stk.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt:

Ole-Martin Melleby Haug

Gunn Tonhaugen

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Vedtak:

Ingen valgkomite neste år.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Vi skal velge hvem som skal representere oss i Bosør sin generalforsamling.

Styreleder kan ta på seg denne oppgaven, eller vi kan delegere den til en annen person.

Vedtak:

Even Stokkedalen ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling.

Protokoll for AL Stjernebygg Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Even Stokkedalen (sign.)	14.03.2026
Sekretær	Even Stokkedalen (sign.)	14.03.2026
Protokollvitne	Yngvar Berg (sign.)	14.03.2026
Protokollvitne	Ole Christian Valseeth Mortensen (sign.)	14.03.2026

HUSORDENSREGLER FOR STJERNEBYGG BORETTSLAG. KOBBERVEIEN 12

Husordensreglene forutsettes kjent av alle som bor i leiligheten. Ved kjøp av leiligheten følger ett eksemplar fra kjøper til selger, og ved utleie overleverer utleier ett eksemplar til leietaker.

1. Formål med husordensreglementet
 - a. Husordensreglementet skal bidra til å sikre bokvaliteten for den enkelte beboer i borettslaget.
 - b. Reglementet skal gi styret handlingsrom til å dekke reglementets formål.
2. Vesentlige brudd på reglene
 - a. kan føre til tvungen fravikelse av leiligheten
 - b. og/ eller føre til at borettslaget retter erstatningskrav mot skadevolder
3. Klager fra beboere
 - a. sendes skriftlig til styret under fullt navn.
 - b. behandles av styret i møte
 - c. styret kan
 - i. overse klagen
 - ii. tildele advarsel for overtredelser
 - iii. reise erstatningskrav mot den som eier leiligheten
 - iv. Og/eller beslutte tvungen fravikelse av leiligheten
4. Andelseier kan bli erstatningspliktig for skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglementet. Det samme ansvar har andelseier om skaden skyldes hans husstand, framleietaker eller andre personer som han gir adgang til leiligheten. Det vises til lov om husleie.
5. Det er tillatt å fremleie leiligheten inntil en måned pr. kalenderår. Styret skal varsles i forkant av slik utleie.
All annen fremleie av leiligheter må godkjennes av styret.
6. Utgangsdøren skal alltid være låst.
7. Oppdages veggdyr/skadedyr må det straks gis melding til styret.
Det er ikke tillatt å mate dyr eller fugler på borettslagets tomt, fordi det vil kunne trekke med seg skadedyr.
8. Oppdages skader i eller på eiendommen, skal disse meldes til styret.
9. Det skal være ro i bygget mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 mandag til fredag, før kl. 0800 og etter kl 1800 på lørdag. Søndager og hellig/ høytidsdager er støyfrie.
Samme regel gjelder for bruk av fellesvaskeriet med tilhørende maskiner.
10. Banking og boring er tillatt mellom kl. 0700 og kl. 1900 og på hverdager, og mellom kl. 0700 og kl. 1700 på lørdager. Banking og boring er ikke tillatt på helligdager (jfr. Helligdagsfredloven) og høytidsdager (jfr lov om 1. og 17. mai som høytidsdager).
11. Beboer må søke om å holde husdyr. Saken behandles etter at oppslag om søknaden har hengt på felles oppslagstavle i 14 dager. Styret har ansvar for at nærmeste nabo får vite om søknaden før styret behandler saken. Styret kan ikke nekte beboer å holde husdyr, med mindre det finnes en saklig grunn.
Støy og sjenerende atferd fra husdyr, kan regnes som vesentlig brudd på reglementet. Styret kan da beslutte at husdyret må fjernes fra leiligheten, eller styret beslutter tungen fravikelse fra boligen for eier/beboer i den aktuelle leiligheten.
12. Dugnad dagene avgjøres av styret. Dugnadstiden er 3 timer per leilighet.
13. Verandaen feies, støvsuges eller vaskes, men vann kan ikke helles ut på verandaen. Tøy kan bankes/ristes på verandaen, men slik at naboene ikke sjeneres av støv ol.

14. Beboer har ansvaret for rengjøring av gang og sluse. Styret kan pålegge renhold der dette forsømmes. Om pålegget ikke etterkommes, kan det føre til tvungen fravikelse av bolig.
15. Avfall sorteres og legges i avfallsdunker. Avfall som ikke kan plasseres i avfallsdunker, har eier/beboer selv ansvaret for å få fjernet.
16. Elektrisk grill og gassgrill kan brukes på verandaen. Kullgrill er ikke tillat.
Faste installasjoner kan ikke monteres på verandaen.
Andelseiere har fullt ansvar for elektriske installasjoner i leiligheten og på verandaen. Beboer har ansvaret fra og med egen sikringsboks/skap.
17. Endring av eksisterende røropplegg må godkjennes av styret. Borettslaget har ansvaret til og med stoppekran.
18. Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for radiatorer og dets rørkoblinger.
19. Parkering på fellesareal foran blokka er korttidsparkering. Vedvarende og gjentatt misbruk av plassene utover en halv time, regnes som vesentlig brudd på reglementet og kan føre til tvungen fravikelse.
20. Parkering
 - a. Ledige parkeringsplasser (1-13) blir tildelt etter ansiennitet. De som har fått tildelt parkeringsplass har selv ansvaret for å holde parkeringsplassen fri for snø.
 - b. Om det blir tilrettelagt for elbilladning skal det ikke gå på bekostning av ordinære plasser. Prinsippet om tildeling av parkeringsplass etter ansiennitet skal ikke fravikes. Det vil si at elbiler og ladbare hybridbiler skal stå i kø som andre. Styret bestemmer etter samråd med brukere hvordan eventuell ladning skal foregå. Kostnaden med etablering av ladestasjon skal brukere av ladestasjon stå for selv, inntil dette blir endelig lovregulert av myndighetene.
 - c. De som har garasje eller annen fast parkeringsplass i nærmiljøet skal ikke ha fast parkeringsplass blant Stjernebygg borettslag 13 faste parkeringsplasser.
 - d. Ledige parkeringsplasser skal annonseres i blokkas fellesarealer. Man melder sin interesse for plass til styret innen fristen som er oppsatt. Plasser tildeles kun til de som har egen bil, eller planlegger å skaffe seg bil innen 30 dager fra tildelingsdatoen. Dersom den som blir tildelt plass ikke har bil og ikke anskaffer seg bil innen fristen mister man rett på plassen.
21. De som har garasje i Kobberveien vel betaler for brøyting med kr. 500 pr. år for vintervedlikehold av tilgang til garasjer.

Stjernebygg Borettslag.

VEDTEKTER

for Stjernebygg Borettslag, org.nr. 953 858 339, tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag vedtatt på ordinær generalforsamling 5.april 2006, sist endret 19.4.2023.

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 25.-.
- (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 kommunen 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 andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller at 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 livsarvinger, 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 eller 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 opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene 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 nødvendig 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 brukerne av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Ellers henvises til ordensreglementet.

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 opptil 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.

4-3 Kameraovervåkning

- (1) Innenfor datatilsynets bestemmelser vil borettslaget kunne installere kameraovervåking av inngangspartier, sykkelbod, postkasser og gjesteparkering på utsiden av blokken.
- (2) Bruk av kameraovervåking gjøres kun i alvorlige tilfeller og skal loggføres.
- (3) Opptak skal kun utleveres til politiet.
- (4) Det skal ikke tas opp video fra utenfor eiendommen.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikter

- (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 leilighetens første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Oppstår skade som andelseier er skyld i, vil vedkommende bli belastet egenandel, hvis borettslagets forsikring må brukes.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader 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 følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

- (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 punkterte termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, dørtelefon, radiatorer, 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.
- (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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder, 3 styremedlemmer og minst 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer 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, fatt vedtak som:
 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, jfr. 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 5% 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 møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved møteleders dobbeltstemme.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Kobberveien 12 Gnr.151 Bnr.1088

746/59 Stjerneformet høyhus

S-70

1969 Tørkeplass

1986 Parabolantenne på balkongen for L. Bysheim

1990 Søppelrom for A/L Stjernebygg

1998 Sykkelskur

2001 Alfabetisk rekkefølge

Kristiansand Bygningsvesen.



Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at det for

Agder Boligbyggelag

anmeldte bygningsarbeide på Kobberveien 12 -

Høyhus m/60 leiligheter,

er lovmedholdig utført.

Kristiansand den 8. oktober 19 65

Joh. Timmer

bygningssjef.

Olaf Foskotte



STADSIINGENIØREN
I KRISTIANSAND

Ferdigattest

Agder Boligbyggelag A/L
Kristiansand

for rørleggerarbeidet i matr.nr. 12, Kobbervæien.

Hovedbesiktigelsen av ovennevnte arbeide ble foretatt

tirs...dag den 21. mai 19 63

Arbeidet er i orden og anlegget kan tas i bruk.

Ingeniørvesenet overtar hermed ikke noe ansvar overfor eier, rørlegger
eller tredjemann.

Gjenpart til:

Firma Tor Rind
Bygningskontrollen
Helserådet

Kristiansand S., den 21. mai 19 63.

T. Linnestad

Stadsingeniør

T. Linnestad

Kontrollør

Attest.

Herved bevitnes at det for

..... Kristiansand Borettslag,

anmeldte sanitærarbeide }
anmeldte ventilasjonsarbeide } på matr.-nr. 12,

..... Kopperveien. gate

.....
.....
.....
er lovmedholdig utført.

Kristiansand S. den 4/2 19 64

P. H. H. H. H.
Stadsfysikus.

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

stjernebygg Borettslag
v/Johs. Odden,
Kobberveien 12
4600 KRISTIANSAND S.

414Z86 SP/rh

28.4.1986

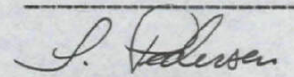
KOBBERVEIEN 12 - MØTEROM I UNDERETASJEN

Deres ekspedisjon mottatt 15.4.1986.

Bygningssjefen godkjenner den utførte innredning til møterom på følgende vilkår:

Minst et vindu må utføres så det tilfredsstiller kravene til rømningsvei som anført i byggeforskriftenes kap 30:76. Kopi av denne bestemmelsen vedlegges. Som "spesielle forholdsregler" for å lette rømning gjennom høytsittende vindu, kan godtas fast trapp eller faste trinn på veggen.


A. Ersdal


S. Pedersen

Vedlegg

Gjenpart: Brannvesenet

1. okt. 1962

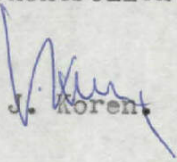
412/62 JT/br

Herr John Böhn
Tollbodgaten 8
her.

Vedr. brannstopp i utvendige vegger i høyhusene i Kobberveien.

Det meddeles at ytterveggene godkjennes utført som de
under 25/9 d.å. fremsendte detaljtegninger viser.

Bygningskontrollen i Kristiansand.


J. Koren.

27.sept. 1961

713/61 /gh

Ark. H. Mollø Christensen
Drammensveien 54 a
O s l o

Dueknippeia - tilfluktsrom for endel av rekkebebyggelsen.

Deres søknad 14. aug. 1961 ble behandlet i bygningsrådets møte den 25. sept. 1961 hvor det ble fattet følgende vedtak:

" Tilfluktsrom i høyhusene godkjennes benyttet som tilfluktsrom for den tilliggende rekkebebyggelse. "

Bygningsrådet i Kristiansand S.


J. Koren

Gjenpart: Sivilforsvaret

27. juni 1960

187/60/EM/t

A/L Kristiansand Borettslag
Gyldenløves gate 1
Kristiansand

Kolsdalsheia - tomt 9 - stjerneformet høyhus - utstikking

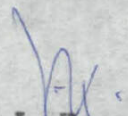
Deres søknad datert 23. juni 1960 er mottatt.

./.

Bygningskontrollen gir tillatelse til at huset utstikkes i
marken og grunnarbeidet påbegynnes under forutsetning av at de i
parksjefnes påtegning av 23. juni 1960 omhandlede forstøtnings-
murer oppsettes for støpearbeidet/påbegynnes.
på huset

Forutsetningen for tillatelse er at alt arbeid utføres på
eget ansvar da saken ikke er kommet tilbake fra departementet.

Bygningskontrollen i Kristiansand


J. Koren

Gjenpart: Byplankontoret

1 bilag.

30. mai 1960

187/60/JK/t

Herr arkitekt Hans Mollø-Christensen
Drammensveien 54 a
Oslo

Vedr. 10-etasjes stjernehus, Kolsdalsheia.
Arkitektens skriv datert 20. mai 1960.

Før vi får svar fra departementet på den fremsendte dispensasjonssøknad er det vanskelig å besvare arkitektens skriv.

Jeg tror imidlertid ikke at det blir nevneverdige endringer men kravet om vertikal-forbindelse for de øverste etasjer som ikke kan nås av brannvesenets motorstige vil vel bli opprettholdt. (Maskinstigens rekkevidde ca. 22 m).

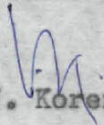
Skal barnevognar plasseres i trapperommet, må arrangement være slik at trapperommet ikke belemres.

Angående brannstopp for Robertson-platene vil brannsjefen neppe stille strengere krav enn branninspeksjonen.

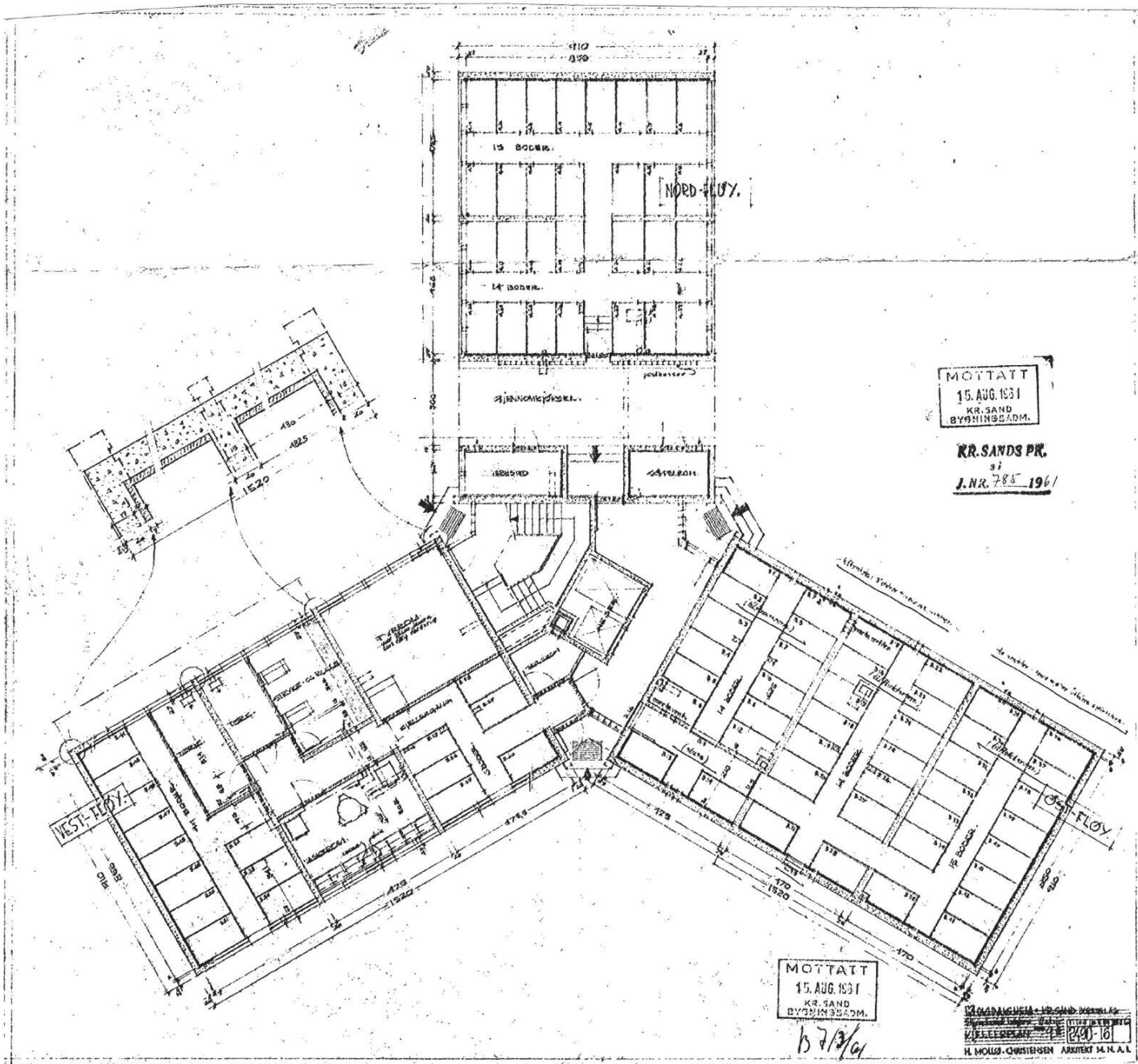
Når det gjelder vinduer i gavl over prosjektert rekkehus, antar en at det som foreslått er tilstrekkelig å sløyfe vinduer i de to nederste etasjer nærmest rekkehustaket. Tretaket vil på undersiden antagelig bli forlangt kledd med brannherdige plater i en avstand av ca. 5 m fra gavlveggen.

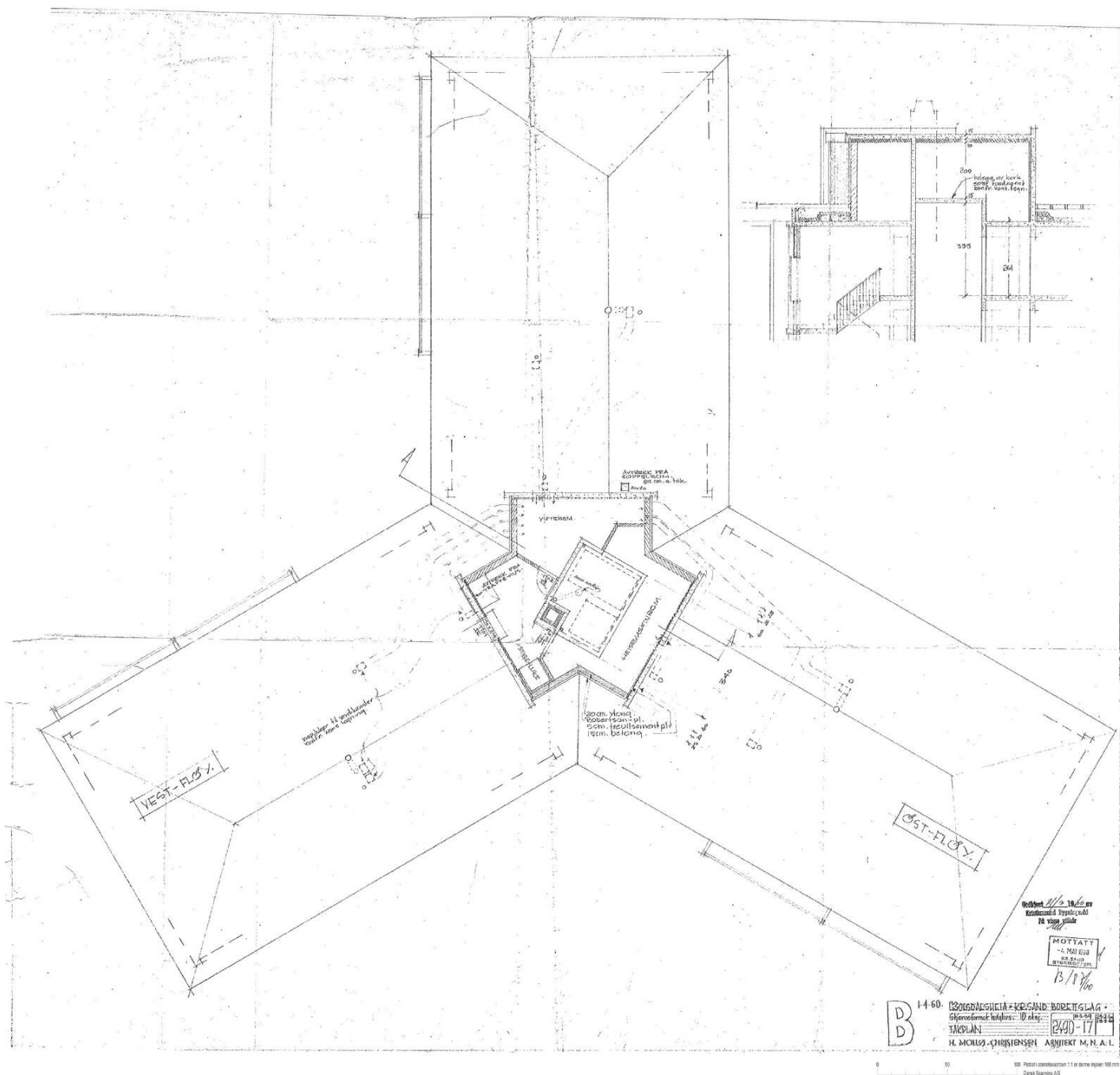
Vedr. dusj og wc-rom for toroms-leilighetene må dette spørsmål forelegges i bygningsrådets møte. En mener arkitektens forslag vil bli godkjent.

Bygningssjefen i Kristiansand

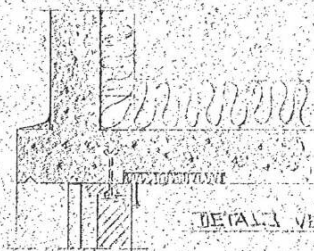

J. Koren

Gjenpart: Konsulenten, John Böhn









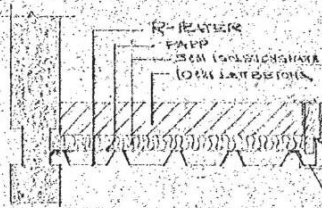
DETALJ VED TAKLOEF

1. - BRÆKLAD, 1/2" SNIT
2. - 20 CM. BRÆKLADSLAG

MOTTATT
25 SEP 1952
FR. SAND
BYGN. KONSUL.

13 VII/62

IND- og UDGANGSVÆK



HORIZONTAL - SNIT AV VEGG

1. - 20 CM. BRÆKLADSLAG
2. - 10 CM. BRÆKLADSLAG
3. - 10 CM. BRÆKLADSLAG
4. - 10 CM. BRÆKLADSLAG
5. - 10 CM. BRÆKLADSLAG
6. - 10 CM. BRÆKLADSLAG
7. - 10 CM. BRÆKLADSLAG
8. - 10 CM. BRÆKLADSLAG
9. - 10 CM. BRÆKLADSLAG
10. - 10 CM. BRÆKLADSLAG

BRÆKLADSLAG
OVER ALLE VINDUER

1. KØNIGS - KØLSKALSHED
KØLSKALSHED A.B.L.

DETALJER AV VEGG
OG RØRDE VINDUER

1/10 24-9-52
52-DL

BYGNINGSTEKNISK KONSULENTFIRMA

JOHN BØHN

Tel. 28051 - Tollbodgt. - Krsand 3.

B 4/2/62

СЕМЬСОУСТЬ

3cm. isopore.

GRUNNDELIV / ON
FOEMANT DEERE

GAVL VAGG

B

1.4.6D

IV
VOLS DALSHEIA • KR. SAND BORETTSLAG.

Stjerneformet høghus.

Ytterveggens detaljer.

H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M. N. A. L.

1:10	20.11.59	1.12.59
2:10	20.11.59	1.12.59

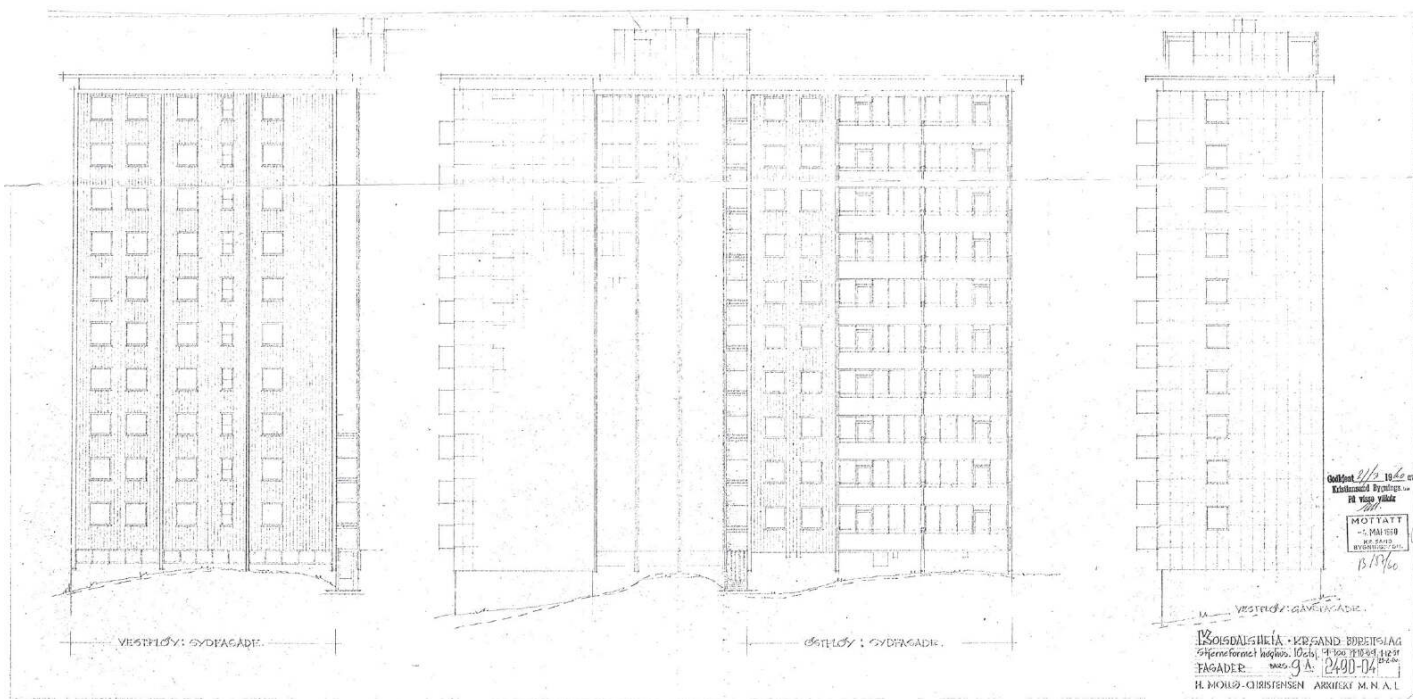
2491-4

0

50

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

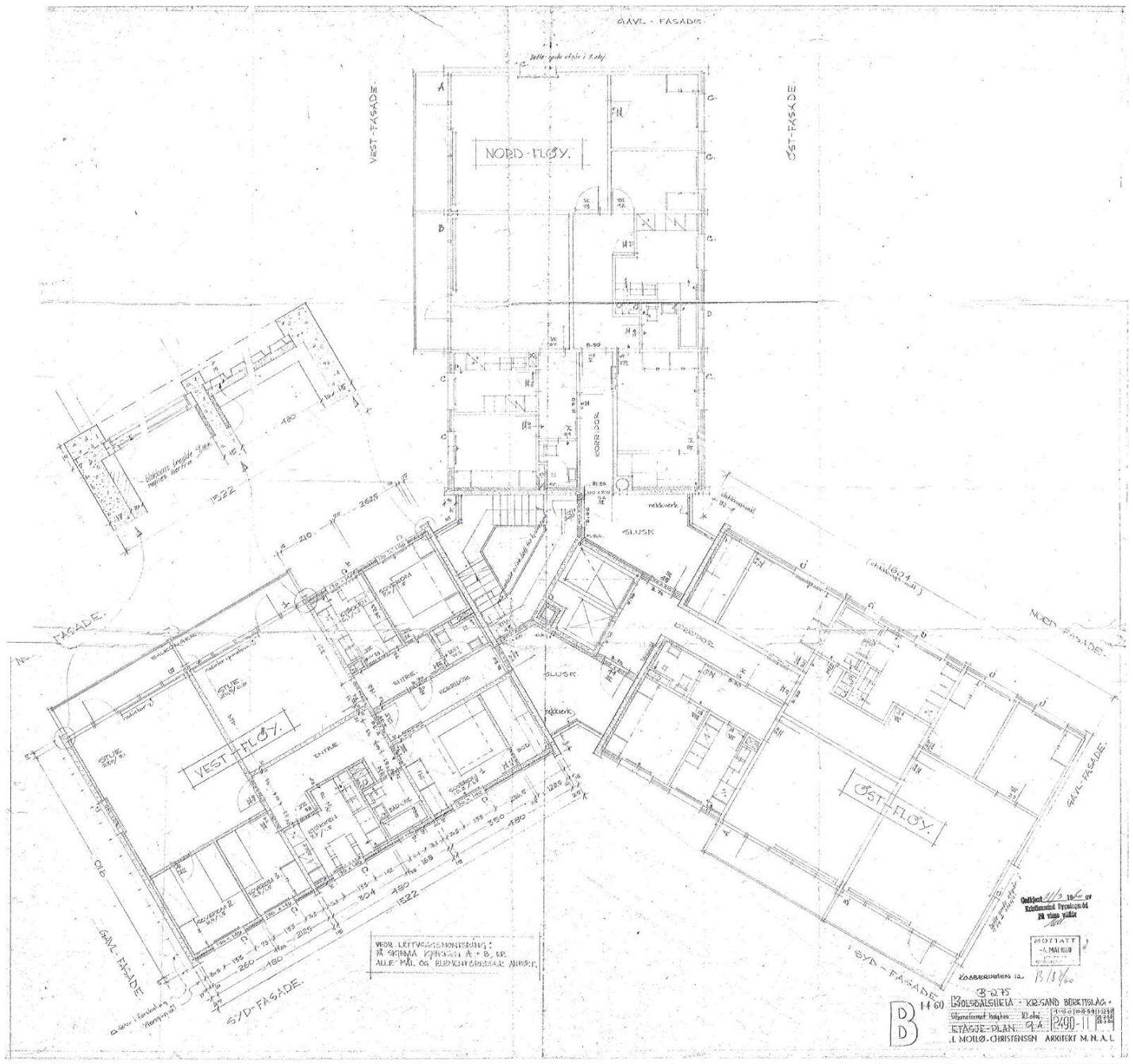
Dansk Scanning A/S



Godkendt 2/2 1960 af
Kommunalt Byrådsformand
H. H. H. H.

MOTTATT
- 1. Marts
1960

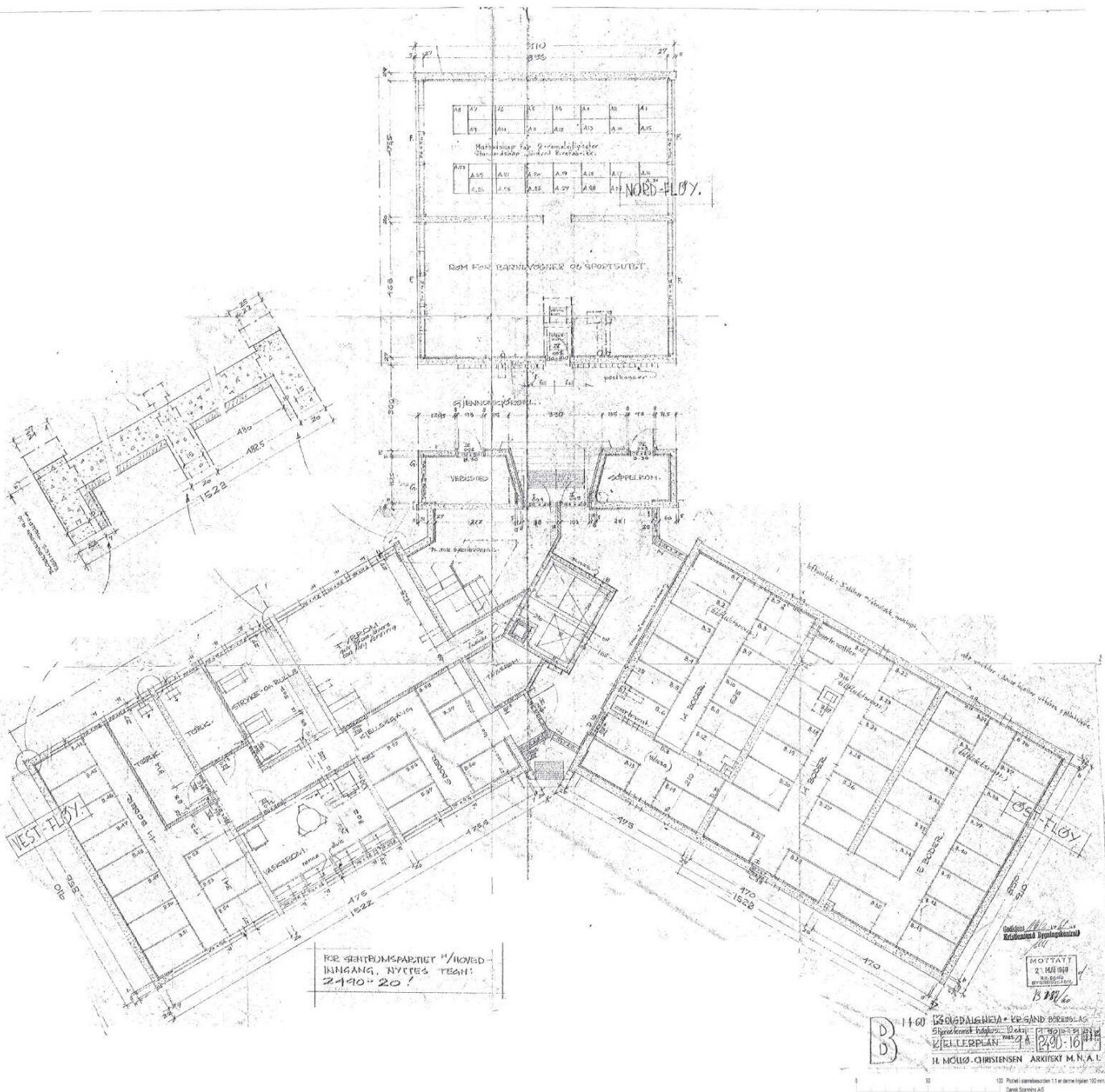
VESTSIDEN: GAVELFACADE
KONGSØNDALSHOLM - KRISTIANSTAD FORTSÆTTELSE
Gårdsanordning i 10. etage, 1950-1955, 1957-1958
FASADER: 1950-1955, 1957-1958
H. MOULØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M. A. L.

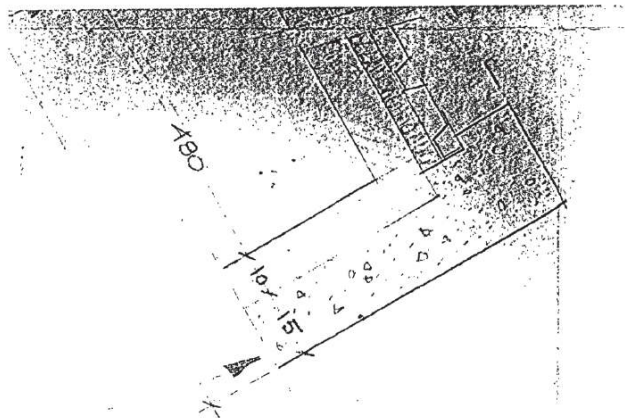


VED LÆTTERE GENKENDING:
 A. GRIMM, P. GRIMM A. & B. ED.
 ALLE MÅL OG BUDENDESKAL ANMÆLT.

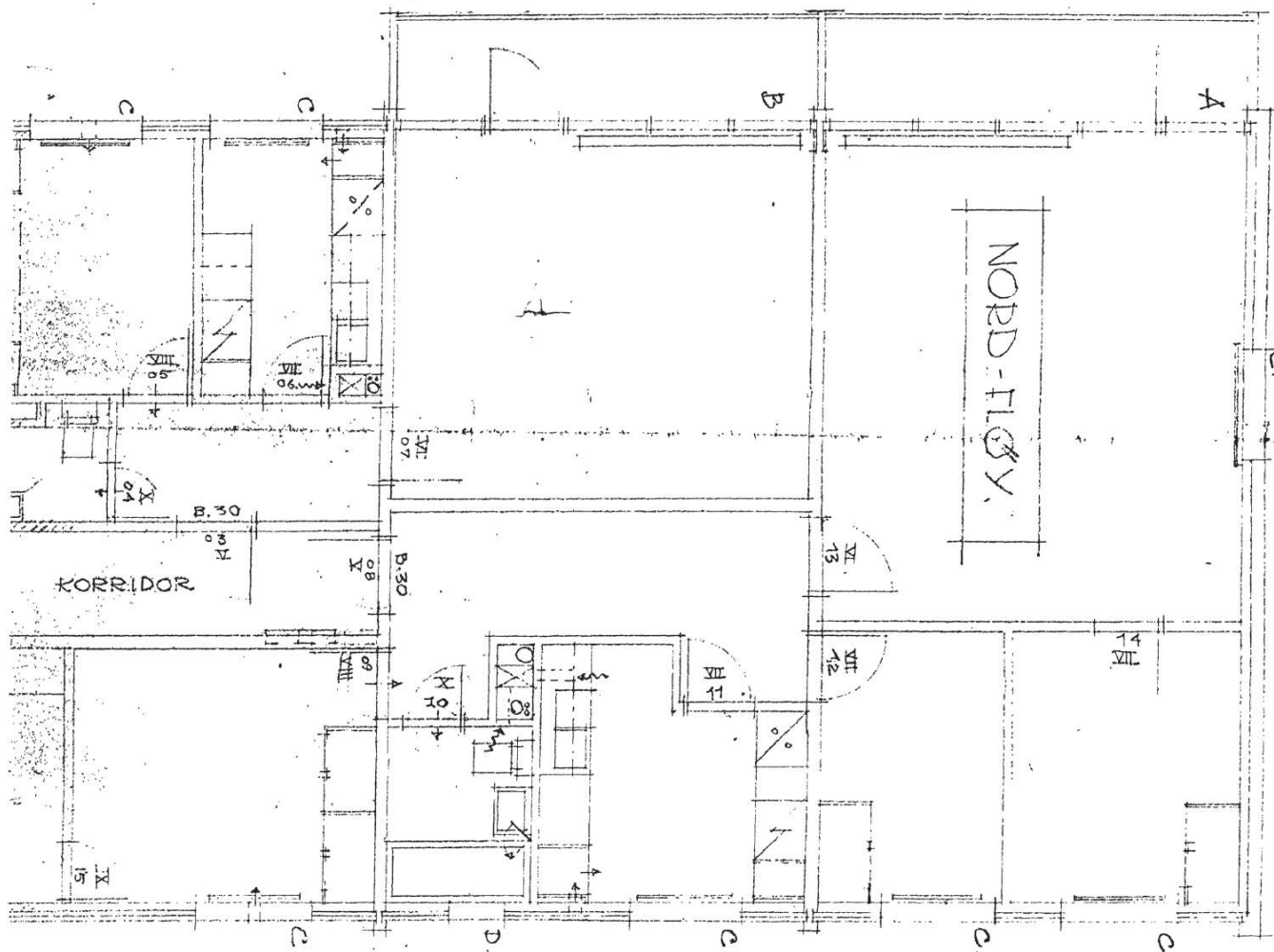
B
 14 60

UDGIVET AF: KONGS BOKTRYK.
 Udgaveform: Hæfte. Nr. 12. 1900-11.
 ETAGE-PLAN: 1. MØLLER-CHRISTENSEN, ARKITEKT M.A.L.





VEST-FASADE.



ØST-FASADE.

0 50

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

25. mai 1961.

458/61 EM/br.

Herr siv.ing. Andor Robstad,
Skippergt. 3
Kristiansand.

Matr.nr. 9.a. Kolsdalsheia - ventilasjon.

Deres anmeldelse for ventilasjon av ovennevnte høyhus er forelagt helserådet som ikke har noe å bemerke til det foreslåtte ventilasjonsanlegg enn at veggene i kjellerbodene ikke føres helt opp til himlingen slik at luftsirkulasjonen i kjelleren blir bedre.

Anlegget forutsettes forøvrig utført forskriftsmessig.

Bygningskontrollen i Kristiansand.

J. Koren.

NOTAT

Gate, nr. Kobbervann 12

Dato: 14/8-61 Kl.: _____

Stjumløstikk

Stips av datter oven
tilfuktsrom pålegg
Anmelding kontrollert.
Det ble tatt 6 stips-
prøver 15x30 cm
cylindere.

M. ST.

NOTAT

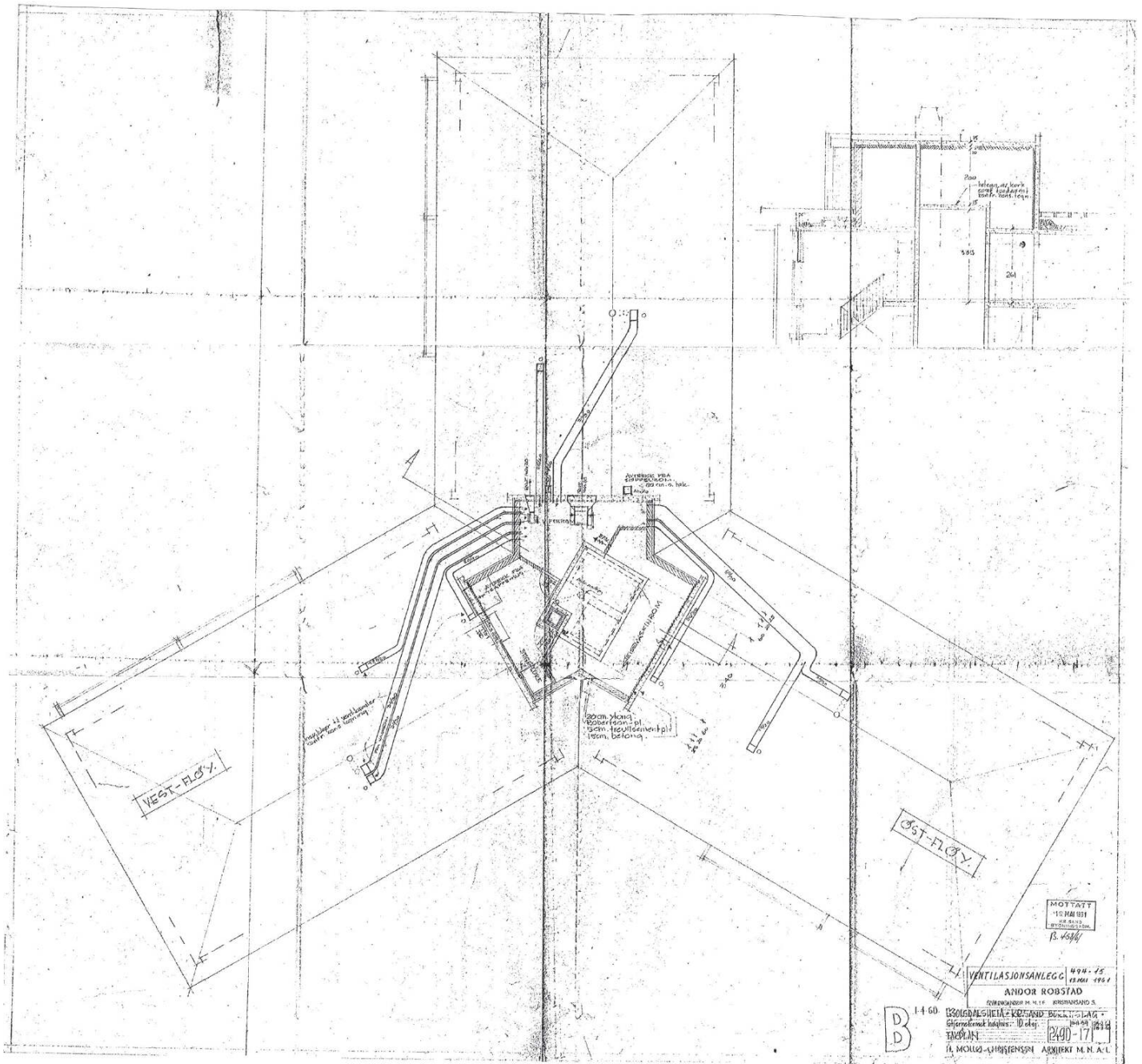
Gate, nr. Kobbervann 12

Dato: 13/8-61 Kl.: _____

Stjumløstikk

Støping av betong
vegg pågår.
Det anvises stål-
forstøtting.

ST.
K.K.



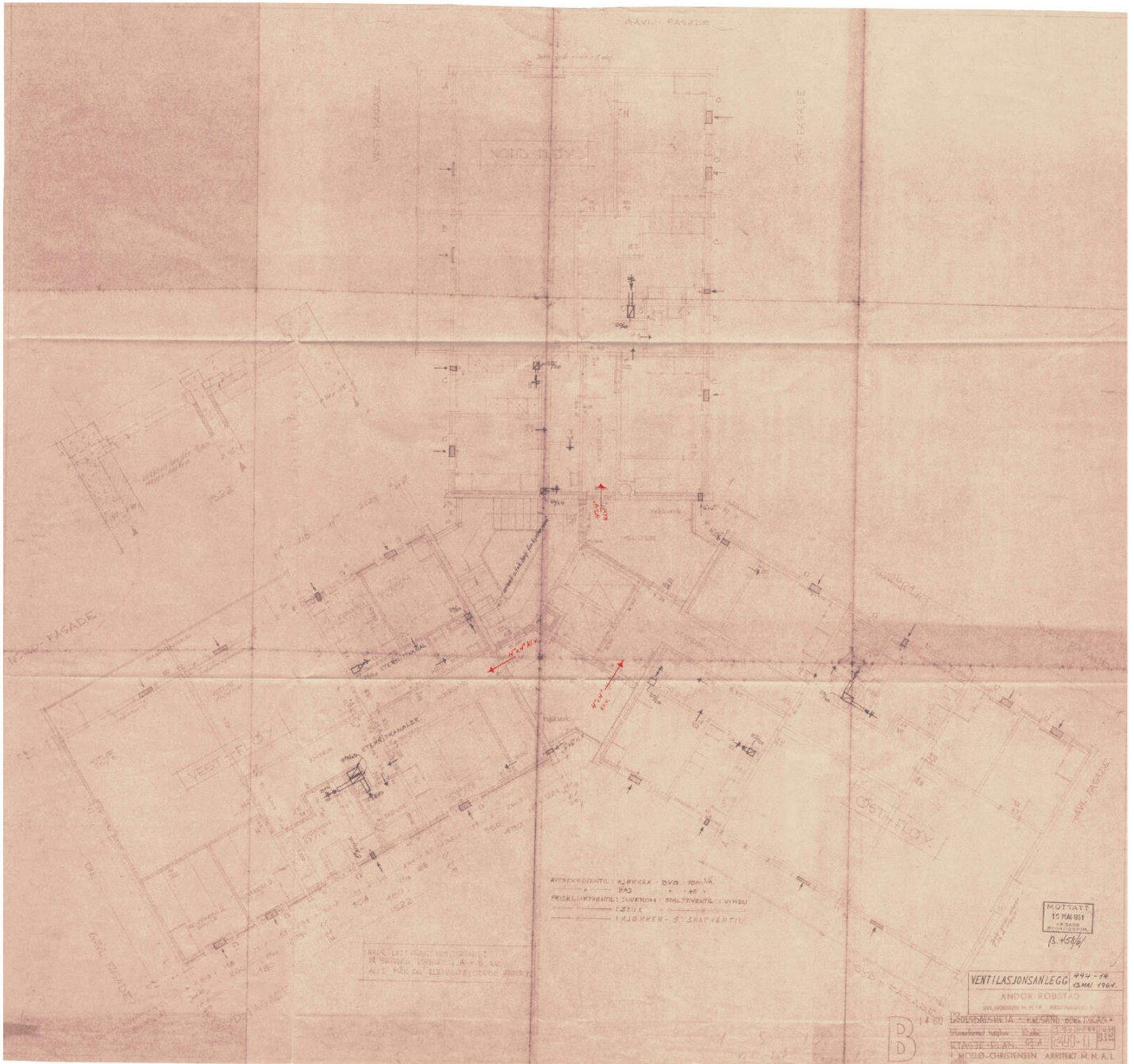
B

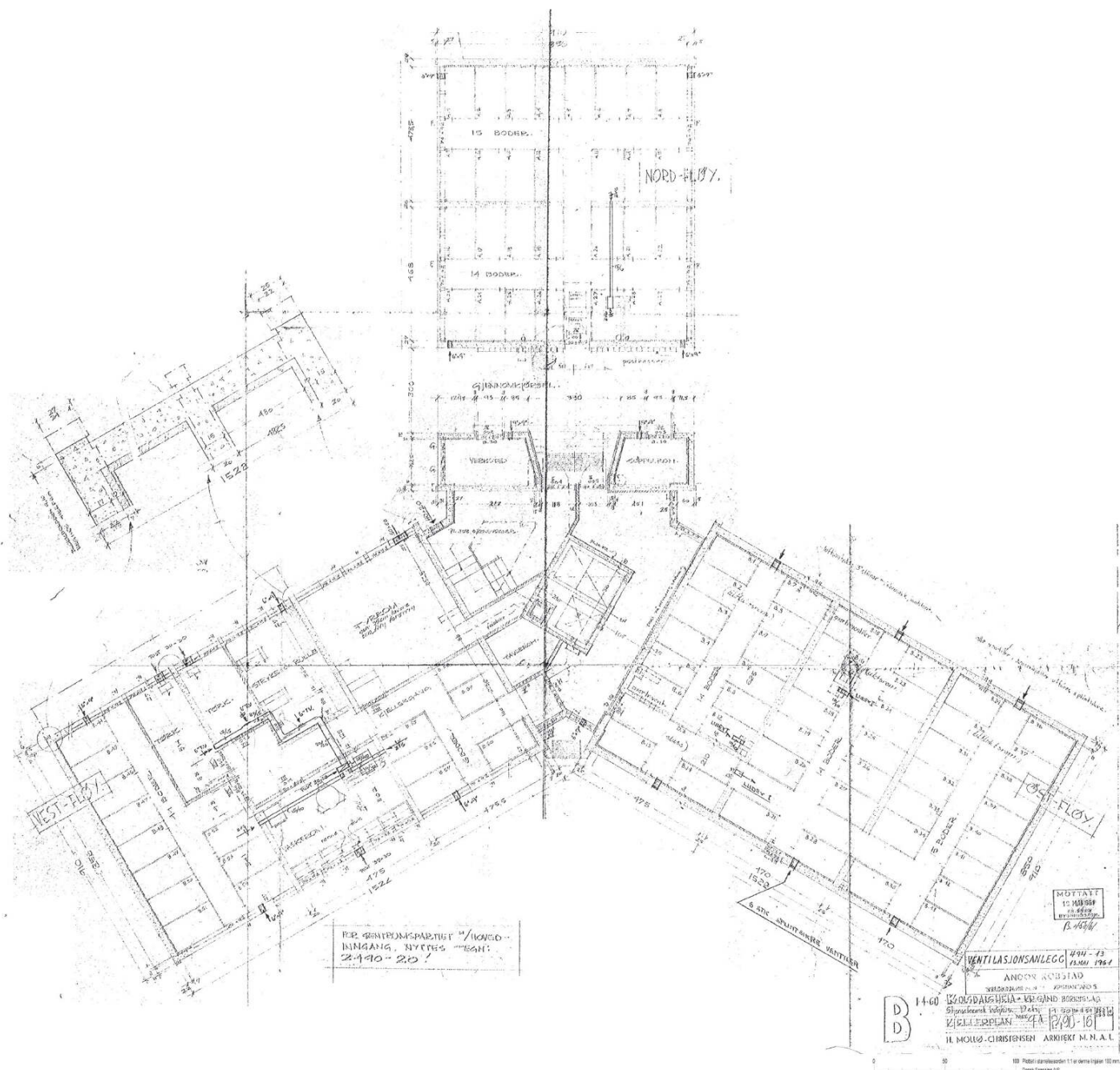
14.60

10. mai 1951

VENTILATIONSANLEGG
ANDOR ROBTAD
KONGSHEIA-KRISTIANSTAD
Sjefteknisk leder: D. 101
Tegner: 2490-17
H. MOLLER-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.

1:1000





RE. GENTRUMSPARTIET "KONGS-
INGANG, NYTTES" 1920-20

B 14-60

VENTILATIONSANLEGG
ANDER KJELLAD
KONGSINGANGEN OG KONGS-
INGANGEN
KJELLERPLAN 1:100
H. MOULØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.A.L.

100 Procent skaleret 1:100 i denne tegning 100 mm
Dato: 1920

Til Kristiansands bygningsadministrasjon,
Rådhusgaten 22,
Kristiansand S.



Vedr. tilfluktsrom for boligbebyggelsen i Kolsdalsheia ved
Kristiansand S..

En henviser til bygningsrådets approbasjonsbetingelser for rekkehusene i overnevnte område, hvoretter der skal være tilfluktsrom for rekkehus med 8 leiligheter eller flere. I den anledning tillater en seg herved å søke om godkjenning av de anmeldte tilfluktsrom for bebyggelsen, som tilstrekkelig også for rekkehusene ifølge nedenstående beregning:

Bebyggelsen består av 3 stk. stjerneformete høyhus i 10 etasjer, parsellene 8 A, 9 A og 11 A.

Hvert av høyhusene får i kjeller tilfluktsrom som vedlagte kjellerplan viser. Tilfluktsrommene anordnes med kunstig luftfornyelse. I hvert høyhus er der 3 tilfluktsrom a henholdsvis 29,50 m², 40,- m² og 40,- m², tilsammen 109,5 m², som tilsvarer 182 personer.

Hvert høyhus inneholder:

30 stk. 4 roms leiligheter (3 pers. pr. leil.)	=	90 pers.
30 stk. 2 roms leiligheter (2 pers. pr. leil.)	=	60 pers.
tilsammen		150 pers.

Tilfluktsrommene i de 3 høyhusene tilsammen har således kapasitet for ialt 546 personer eller 196 personer mere enn hva som forlanges etter forskriftene.

I tilknytning til høyhusene skal der som situasjonsplanen viser bygges en del rekkehus.

To av disse husrekker, nemlig parsellene 11 B til M og 9 H til O, inneholder 8 leiligheter eller flere og skal således etter forskriftene ha tilfluktsrom.

Disse rekkehus inneholder ialt 20 leiligheter a 4 rom, d.v.s. beregnet etter 3 personer pr. leilighet, ialt 60 personer.

Da tilfluktsrommene i høyhusene, som det fremgår forran, har kapasitet for ytterligere 196 personer, tillater en seg å

- 2 -

J.NR. 785 19.61

søke om at disse blir godkjent som tilfluktsrom også for rekkehusene, idet avstanden fra rekkehusene til tilfluktsrommene i høyhusene ikke overstiger de forskriftsmessige 75 m..

En vedlegger 2 stk. situasjonsplaner og 2 stk. kjellerplaner av høyhus visende tilfluktsrom.

Oslo, den 14. august 1961.

H. Mollø-Christensen

Jnr. 713/61
EM/gh

Kolsdalsheia - tilfluktsrom for boligbebyggelsen.

Sendes sivilforsvaret til uttalelse.

Bygningskontrollen i Kristiansand, den 16. aug. 1961

J. Koren
J. Koren

217

NOTAT
TIL
BYGGEANMELDELSER

Matr.-nr. Dueknipheia

Koblen 162

Vedr. Jnr. 713/61 vedr. tilfluktarom for endel av rekkebebyggelsen
(Datoen og undertegnet). søknad fra ark. Mollø-Christensen

Jnr. 713/61
JK/gh

Vedr. tilfluktsrom for endel av rekkebebyggelsen i Dueknipheia.
Søknad fra arkitekt H. Mølle-Christensen.

I de tre høyhus i Dueknipsområdet skal det i hvert høyhus innredes 3 stk. tilfluktsrom med tilsammen plass for 102 personer. Tilsammen har de tre høyhus en kapasitet for ialt 546 personer eller ca. 200 personer mer enn det forlanges i forskriftene.

Arkitekten søker derfor om at beboerne i de tiliggende rekkehus gis adgang til å benytte tilfluktsrommene i høyhusene.

Disse rekkehus inneholder ialt 20 leiligheter d.v.s. det kreves tilfluktsrom for plass til 60 personer. Det skulle derfor være plass for disse beboere i tilfluktsrommene i høyhusene. Avstanden fra de omliggende boliger er mindre enn 75 m som er forskriftenes maksimum.

Saken er forelagt det stedlige sivilforsvar som anbefaler søknaden innvilget.

Forslag til vedtak:

Tilfluktsrom i høyhusene godkjennes benyttet som tilfluktsrom for den tiliggende rekkebebyggelse.

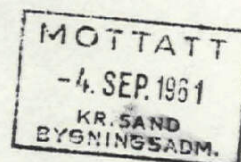
Kristiansand, den 5.sept. 1961

KRISTIANSAND SIVILFORSVARSKRETS

Kretskontoret: Østre Strandgate 12 — Telefon sentralbord 9500

KRISTIANSAND S. den 1. september 1961.

Jnr. 846/61.
HHF/IN.



Bygningskontrollen i Kristiansand,
h e r.

Kolsdalsheia - tilfluksrom for boligbebyggelsen.
Deres jnr. 713/61.

Spørsmålet angående tilfluksrom i Kolsdalsheia, tegnet av arkitekt Hans Mollö-Christensen, har vært forelagt for stadsingeniør Timenes som uttaler:

"Det er helt på det rene at tilfluksrommene i høyhusene blir tilstrekkelig store til også å gi plass til beboerne i rekkehusene. Selv om det kan være noe betenkelig å ha tilfluksrom med plass til 180 personer i en bygning, synes forholdene på stedet å være slik at søknaden må kunne imøtekommes."

Kristiansand Sivilforsvarskrets slutter seg til Stadsingeniørens uttalelse.

For Kretssjefen

Harald H. Foss
Harald H. Foss

Bilag.

Overført fra planarkivet vedr. garasjer



ARKIV-KOPI
KRISTIANSAND KOMMUNALE BYGNINGSADMINISTRASJON
BYPLANKONTORET
MARKENSGT. 47 — 4600 KRISTIANSAND — SENTRALBORD 25 550

Oppmålingsvesenet

Deres ref./brev

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)

-/511 JBN/ga

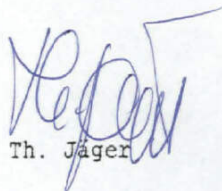
Dato

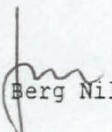
4. november 1988

KOBBERVEIEN 12 - GARASJER

Byplankontoret godkjenner utskillelse av areal for garasjer til
Kobberveien 12 som vist på kart datert 27. november 1985.

Nødvendig veirettigheter som nevnt i park- og friluftsvesenets brev av
9. juni 1986 må tinglyses på eiendommen.


Th. Jäger


J. Berg Nilsen

Vedlegg.



KRISTIANSAND KOMMUNE

BOLIG- OG EIENDOMSKONTORET - MARKENSGT. 47 - 4612 KRISTIANSAND S
POSTADRESSE: POSTBOKS 337 - 4601 KRISTIANSAND S - SENTRALBORD (042) 25 550

KRISTIANSAND KOMMUNE

Jnr 292/86

Motto: 22 MARS 1988

Ark.nr. 511 Saksbeh. JBN

BYPLANKONTORET

Stjernebygg Garasjelag
v/Per Ivar Ausland
Kobbervn 12

4616 KRISTIANSAND S

Deres ref.

Deres brev

Vår ref. (bes oppgitt ved svar) JH/hjf

Dato 15.03.88

GARASJEANLEGG KOBBERVEIEN 12

Bolig- og eiendomskontoret viser til samtale på vårt kontor.

Boligstyret vedtok som kjent utleie av de 26 garasje plassene i møte
17. mars 1986. Årlig leie ble satt til kr 150,- pr. garasje.

Dersom garasjelaget skulle ønske å frikjøpe garasjetomtene, settes
prisen til kr 1500,- pr. garasjetomt. Forutsetningen er da at
samtlige 26 garasjetomter frikjøpes.

Vi ber om at dette avklares på garasjelagets årsmøte.

Jon Holt
etter fullmakt

Gjenpart:
Byplankontoret

ARKIV-KOPI

JBN/iun-292/86/511

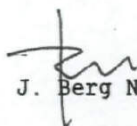
Påtegning 24.juni 1986 fra byplankontoret
til bygningskontrollen.

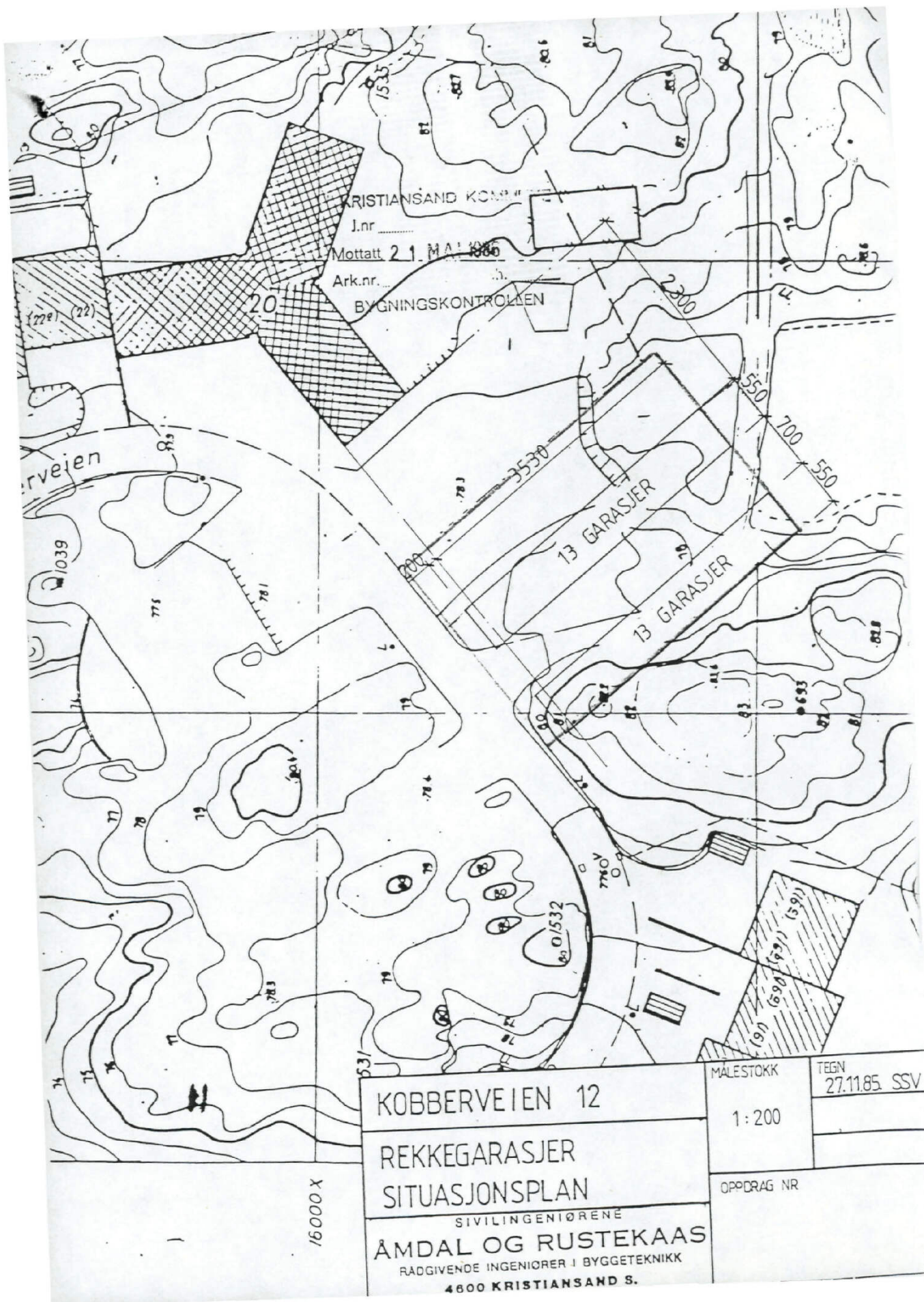
KOBBERVEIEN 12 - GARASJER.

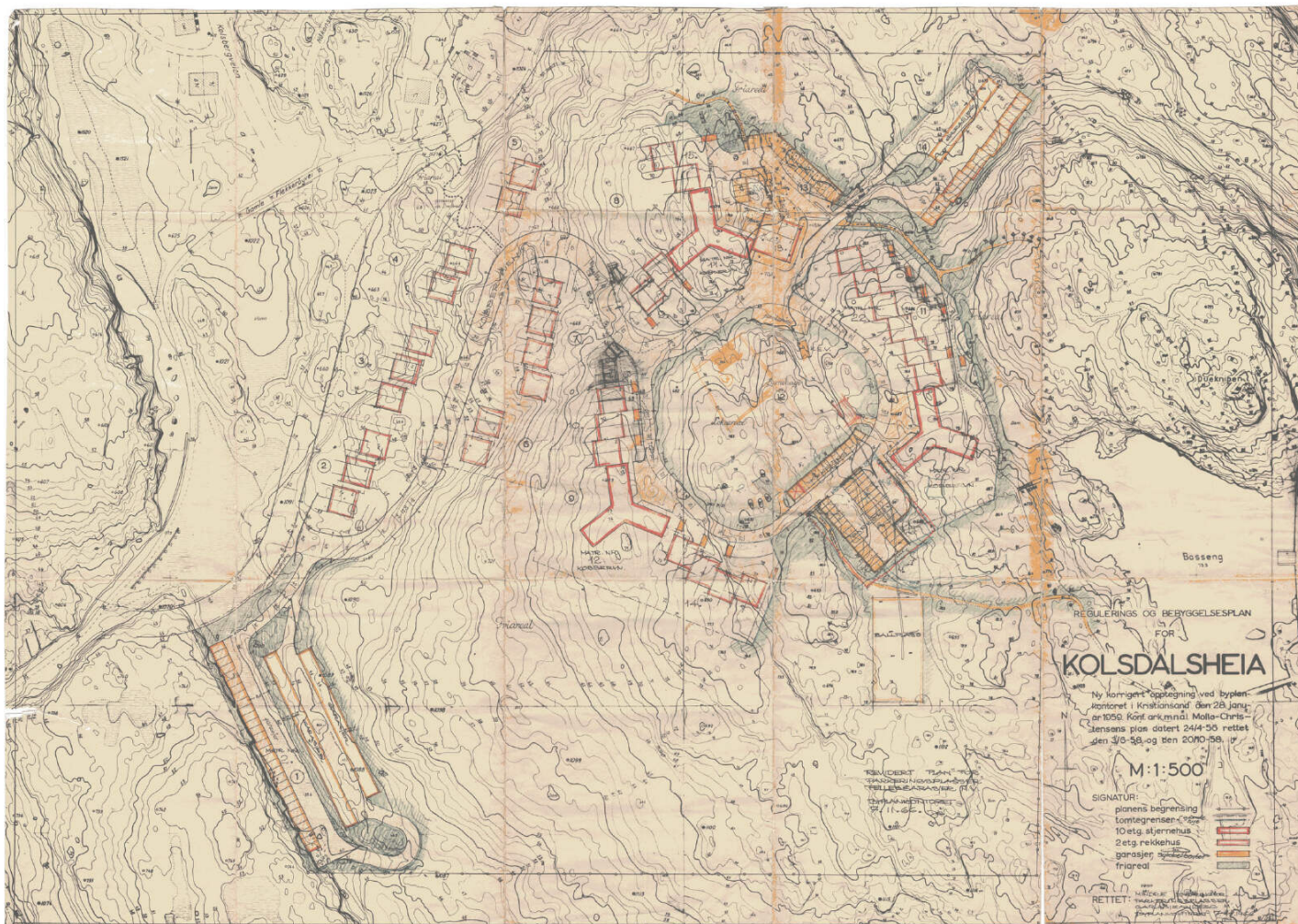
Byplankontoret godkjenner oppføring av garasjer i Kobberveien 12 som vist i anmeldelse av 14.mai 1986. Garasjerekken må mot syd-øst ikke gå utover det areal som i dag nyttes til parkeringsplass.

Protest fra Stjernehus borettslag tas ikke til følge.


Arne Schanke


J. Berg Nilsen





REGULERINGS OG BEBYGGELSESPLAN
FOR

KOLSDALSHEIA

ny korrigeret tegning ved byplan-
komiteen i Kristiansund den 28. jan-
uar 1950. Kart ark. nr. 101. Mølle-Christ-
iansens plan dateret 24/4-55 rettet
den 3/8-58 og den 20/10-58.

M:1:500

SIGNATUR:

planens begrænsning
kontingensgrænse
10 etg. stjernehus
2 etg. rektangel
garager
træstier

RETTET:

Laila Bysheim
Kobberveien 12
4600 KRISTIANSAND S.

/517.1 AE/rh

24. ~~sept~~ 1986

KOBBERVEIEN 12 - PARABOLANTENNE PÅ BALKONGEN

Det vises til Deres brev av 30.6.1986.

Saken ble lagt frem for bygningsrådet i møte 11. september 1986.

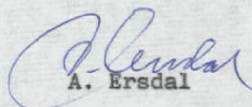
Rådet fattet følgende vedtak med 6 mot 1 stemme:

" Bygningsrådet godkjenner oppsetting av parabolantenn i Kobberveien 12 som omsøkt.

Kommunens retningslinjer ved oppsetting må følges.

Godkjenningen er midlertidig inntil kabelanlegg for området blir utbygget."

Gebyr kr. 120.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. ³⁸⁰⁸³.....


A. Ersdal

Vedlegg

Laila Bysheim
Kobberveien 12
4620 VÅGSBYGD

/517.1 AE/rh

10.6.1986

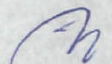
KOBBERVEIEN 12 - PARABOLANTENNE PÅ BALKONGEN

Det vises til Deres søknad av 30.5.1986.

Bygningssjefen finner ikke å kunne godkjenne oppsøtning av parabolantenne på balkongen som omsøkt.

En godkjennebesom omsøkt vil kunne medføre en uheldig utvikling med et flertall parabolantennene på samme høyblokk. En slik utvikling ønskes ikke da det vil virke skjemmende for omgivelsene.

Derimot vil bygningssjefen kunne godkjenne at parabolantennen får en diskret plassering på taket. En slik godkjenning vil være midlertidig inntil det blir lagt kabelanlegg for området.


A. Ersdal

Bygningerådets/bygningskontrollens vedtak kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til Forv.lovens § 18 jfr. § 19 kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes - jfr. Forv.lovens § 42 1. ledd.



GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

A/L Stjernebygg Borettslag
v/Elsa Ausland
Kobberveien 12
4616 KRISTIANSAND S.<

149/90
SP/rh

21.2.90

KOBBERVEIEN 12 - SØPPELROM

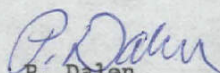
Deres ekspedisjon av 1.2.90 og tillegg mottatt 13.2.1990.

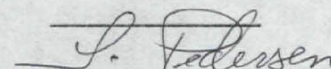
Bygningssjefen godkjenner etablering av nytt søppelrom som anmeldt og på følgende vilkår:

Ny murvegg må føres helt opp til betongplate så den blir helt ett.

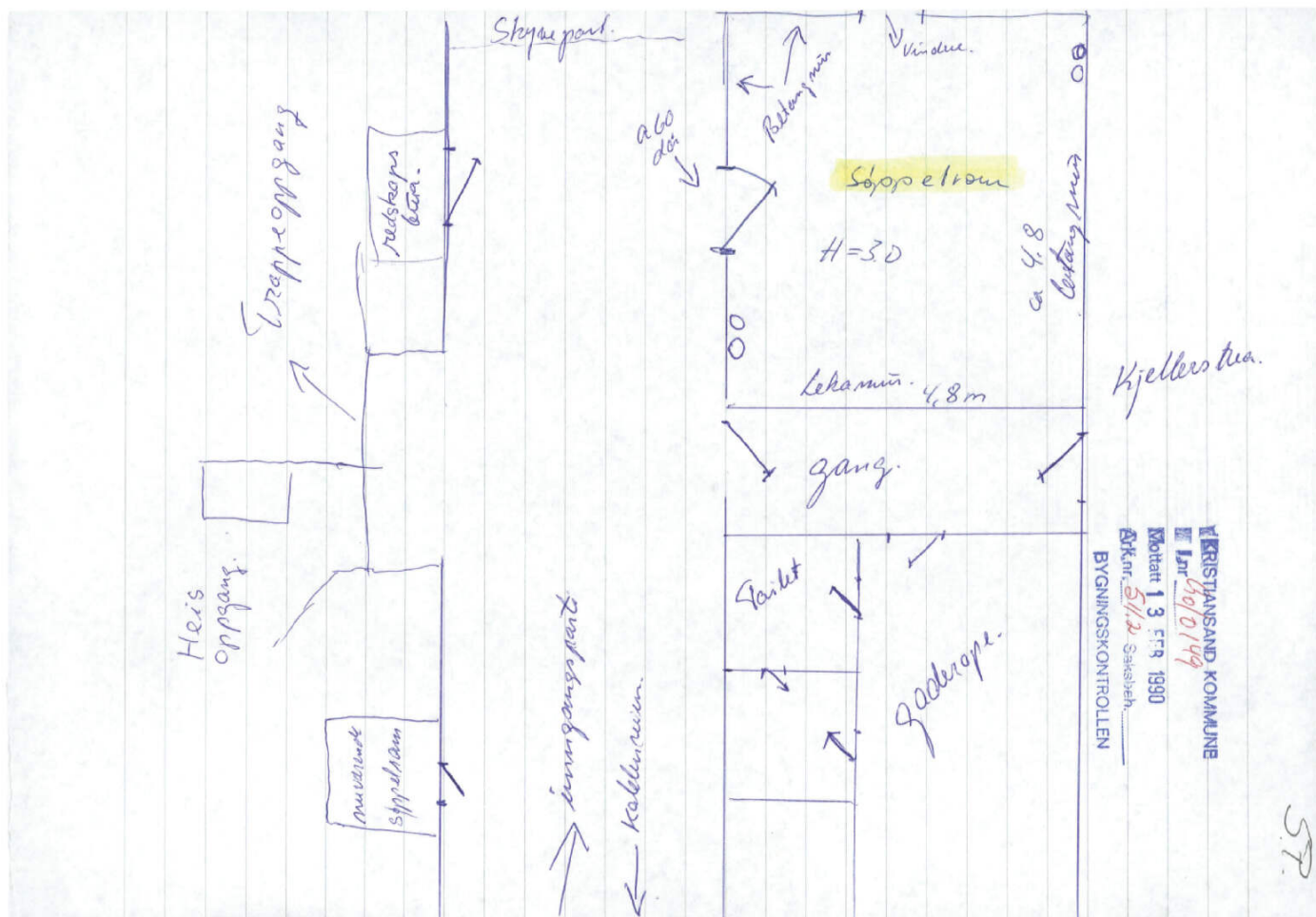
Rommet må ventileres til det fri, og det må forsynes med sluk i golvet og vannkran med slangetilkobling i nærheten av inngangsdøra.

Gebyr kr. 216.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 78238.....


P. Dalen
bygningssjef


S. Pedersen

Vedlegg



0 50

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



KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

0052000 7383 Kji

Teknisk sektor

Postuttak
Tollbodgata 22
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 38 07 55 30
Telefax: 38 07 55 44
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Siv.ing. O.E. Rummelhoff
Østre Ringvei 69
4632 KRISTIANSAND

Deres ref.:

Vår ref.: IAA/98/11852/981516/L42&47

Dato: 01.09.98

KOBBERVEIEN 12 - TILBYGG BOD.

Det vises til melding mottatt 14.08.98, oppføring av tilbygg, bod.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

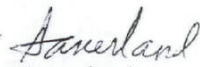
Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningsloven § 86a, og kan igangsettes på følgende vilkår:

- Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene igangsettes og varsles før tilbygg tas i bruk.
- Bod må skilles fra eksisterende bygning med min EI 30 konstruksjoner.
- Gebyr kr. 1330.- må innbetales. Faktura ettersendes.

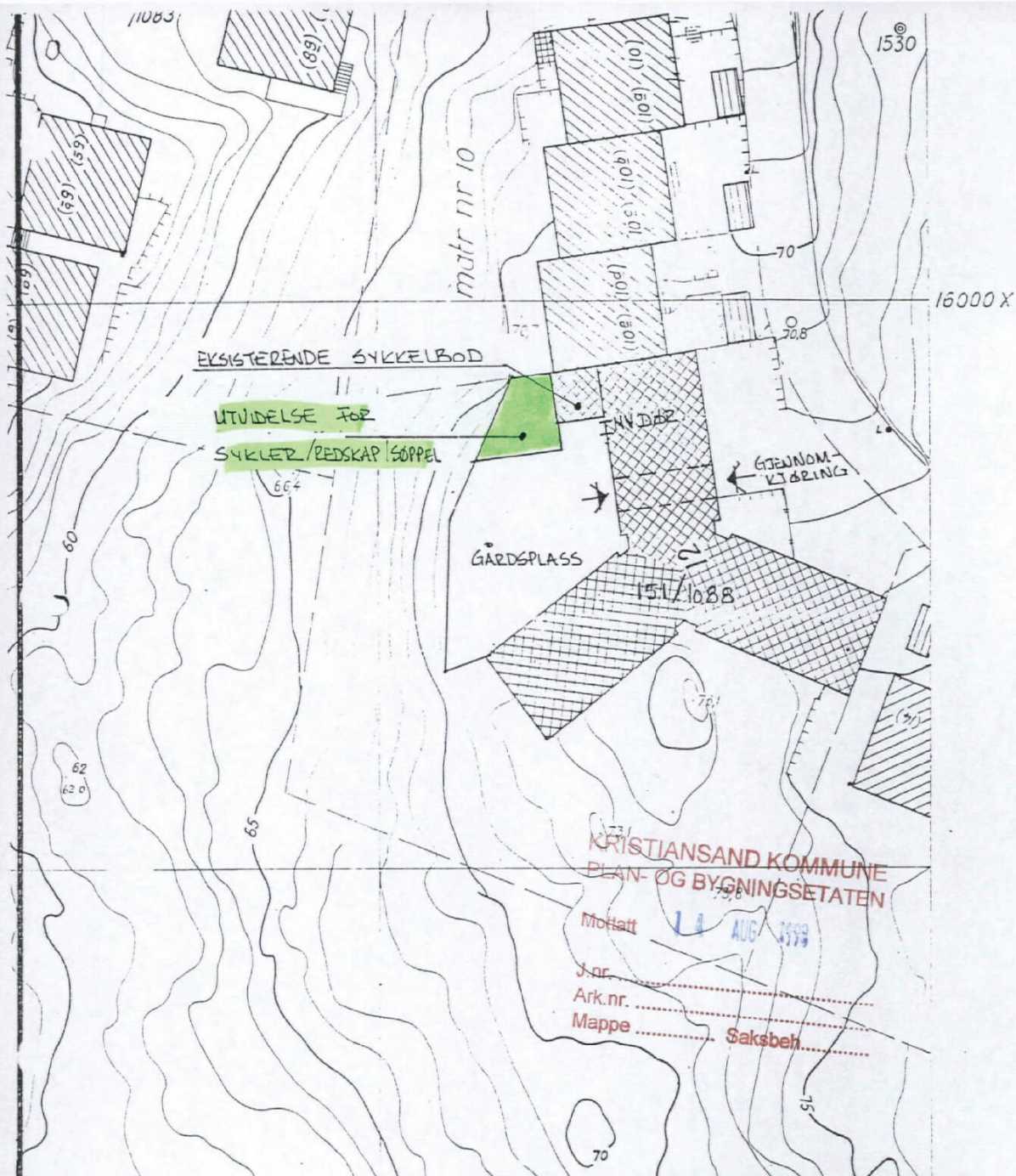
Et sett godkjente søknad m/vedlegg sendes i retur.

Dette vedtak kan påklages. Klagen må framsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forv.lovens §18 kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten..

Med hilsen


Ivar Aanesland
Avd.ing.

Vedlegg:



KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mottatt

14 AUG 1998

J.nr.

Ark.nr.

Mappe

Saksbeh.

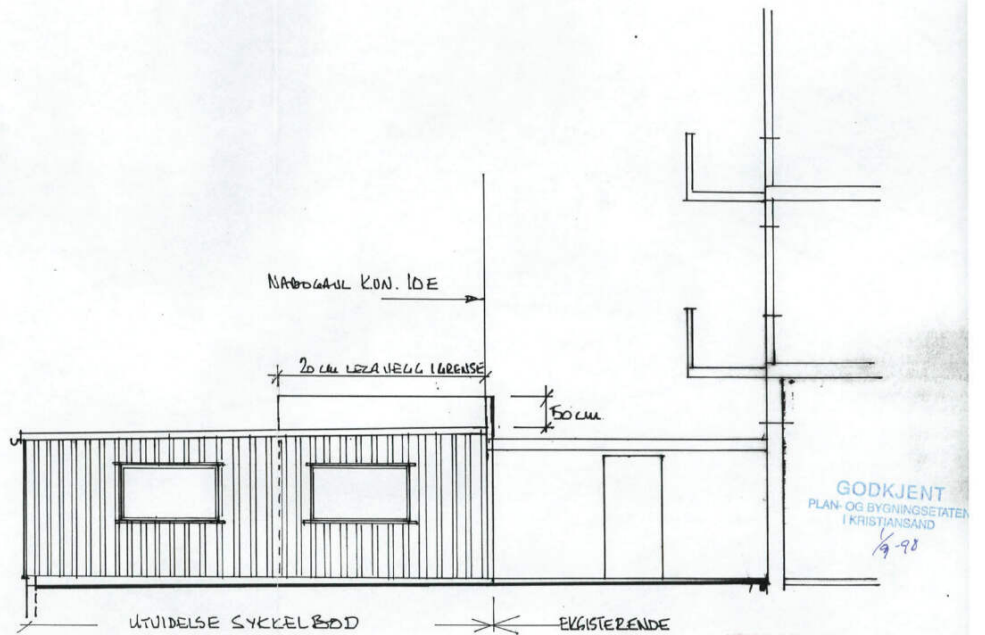
KOBBERVEIEN 12 UTVIDELSE SYKKELBOD	Målestokk	Tegn.	DER
	1:500	Trac.	
SITUASJONSPLAN	Kfr.		1/8-98
	Erstatning for:		
Situ. ing. DE Rummelhoff	1		
	Erstattet av:		

KRISTIANSAND 1:500

-244/159

-24400

B.K
004.05.421



FASADE MOT GÅRDSPLASS

GODKJENT
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
I KRISTIANSAND
1/9-98

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

Mottatt 11.10.98

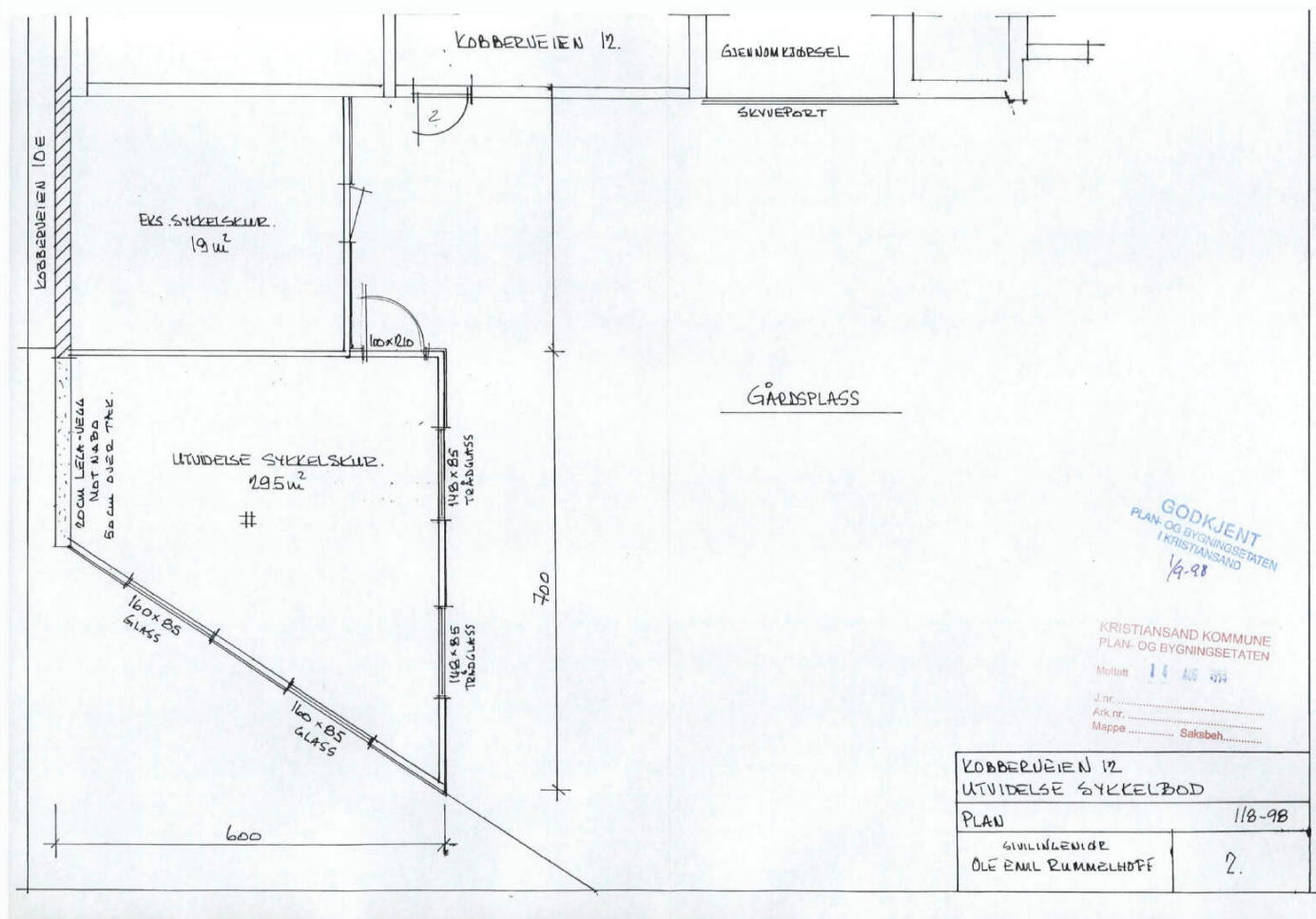
J.nr.

Ark.nr.

Mappe Sakabeh.

KOBBERUN. 12	
UTVIDELSE SYKKELBOD	
FASADE MOT GÅRDEN	
SVING. ØERUM EINHØFF	1/8-98

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AIS



PLAN NR. 96 KOLSDALSHEIA (Dueknipen vest)

V e d t e k t e r

for Kolsdalsheia (Dueknipen vest) - regulerings- og bebyggelsesplan.

Stadfestet 25. O6. 1959

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Mindre avvikelser kan tillates av byplanrådet når det skjer i harmoni med bebyggelsen for øvrig.

§ 2.

På planen er vist 3 stjerneformede høyhus på tomtene 8,9 og 11. Disse skal oppføres i 10 etasjer regnet fra høyeste nivå hvor blokken ligger. Bærende deler, herunder etasjeskillere og skillevegger mellom leilighetene skal utføres av brannfaste materialer.

§ 3.

Den øvrige boligbebyggelse skal oppføres som rekkehus med de etasjeantall som planen viser. Full kjelleretasje over bakken kan tillates for de enheter hvor terrenget tilsier det. På de langsider av husene hvor kjellermurens synlige høyde over terreng blir mer enn 1,0 m må kjelleretasjen trekkes noe tilbake fra fasadens øvrige vegglinje. Med mindre bygningsrådet dispenserer skal skillevegger mellom leilighetene utføres av brannfaste materialer, men etasjeskillere kan utføres i tre.

§ 4.

På planen er angitt ytre grenselinjer for byggetomtene. Arealene utenfor disse reguleres som friområde (park).

§ 5.

På tomtene 1, 9, 11, 13 og 14 kan oppføres fellesgarasjer. De skal så vel i form som materialer og farger harmonere med bebyggelsen for øvrig.

§ 6.

På tomt 8 kan oppføres et forretningsbygg i 1 etasje med maksimal grunnflate som planen viser. Takformen er fri, men bygningen må i form, materialer og farger harmonere med bebyggelsen for øvrig.

§ 7.

På tomt 12 kan oppføres en 1-etasjes bygning med barnehage og forsamlingsrom. Takformen er fri, men bygningen må i form, materialer og farger harmonere med bebyggelsen for øvrig. Bygningen kan i sin helhet oppføres i tre.

§ 8.

Takform og takfarge for de tre høyhus skal være ens.

§ 9.

Takform, tekningsmåte og takfarge for rekkehusene skal være ens. Taket skal være pulttak med takvinkel mellom 10 og 15 grader og uten knestokk hvor taket er lavest.

Unntak herfra kan gjøres av byplanrådet når det er tilrådelig under hensyntangen til helhetsvirkningen for bygningsgruppene.

§ 10.

Bygningenes konstruktive deler som bærende skillevegger og etasjeskillere bør markeres i fasadene. Ensartet eller beslektet fasademateriale bør gjennomføres for høyhus og rekkehus.

§ 11.

Fargene på alle hus skal godkjennes av bygningssjefen i samråd med byplansjef og byarkitekt.

§ 12.

Tomteplan for de enkelte tomter, i målestokk 1:200 skal innsendes sammen med byggeanmeldelsen og skal godkjennes av byplankontoret etter samråd med parkvesenet. Tomteplanen skal vise ferdig planerte terrenghøyder og forstøtningsmurer foruten tørkestativer, søppelkasser, sykkelstativer o.s.v.

§ 13.

Uten byplankontorets samtykke er det ikke tillatt å oppføre gjerder mot veg eller eiendomsgrenser. Mot veg kan skjermes med levende hegn. Hvor terrenget tilsier det skal mot veg oppføres forstøtningsmur med natursteins forblending, etter byplankontorets anvisning.

§ 14.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Kristiansand til anvendelse.





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kobberveien 12

Dato: 20.10.2026

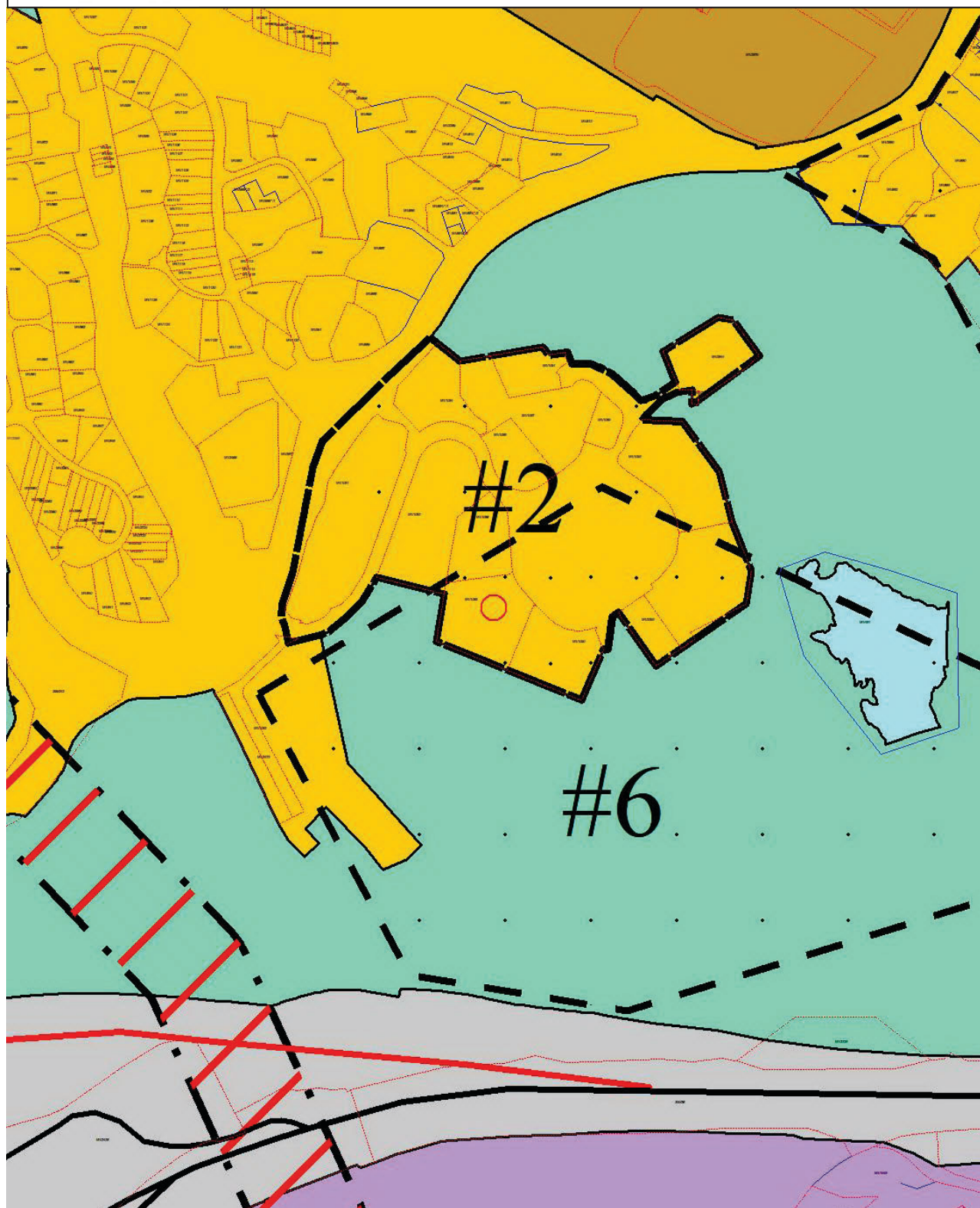
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



 Tegnforklaring

 Matrikkelkart

 Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- ✓  Faresone grense
- ✓  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- ✓  Bestemmelseområde
- 
- ✓  Bestemmelsegrense
- ✓  Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- ✓  Blågrønnstruktur - eksisterende
- ✓  LNFR-areal - eksisterende
- ✓  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- ✓  Farleder - eksisterende

 Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- ✓  Planområde
- ✓  Grense for arealformål
- ✓  Påskrift områdenavn



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: temakart

Dato: 20.10.2026

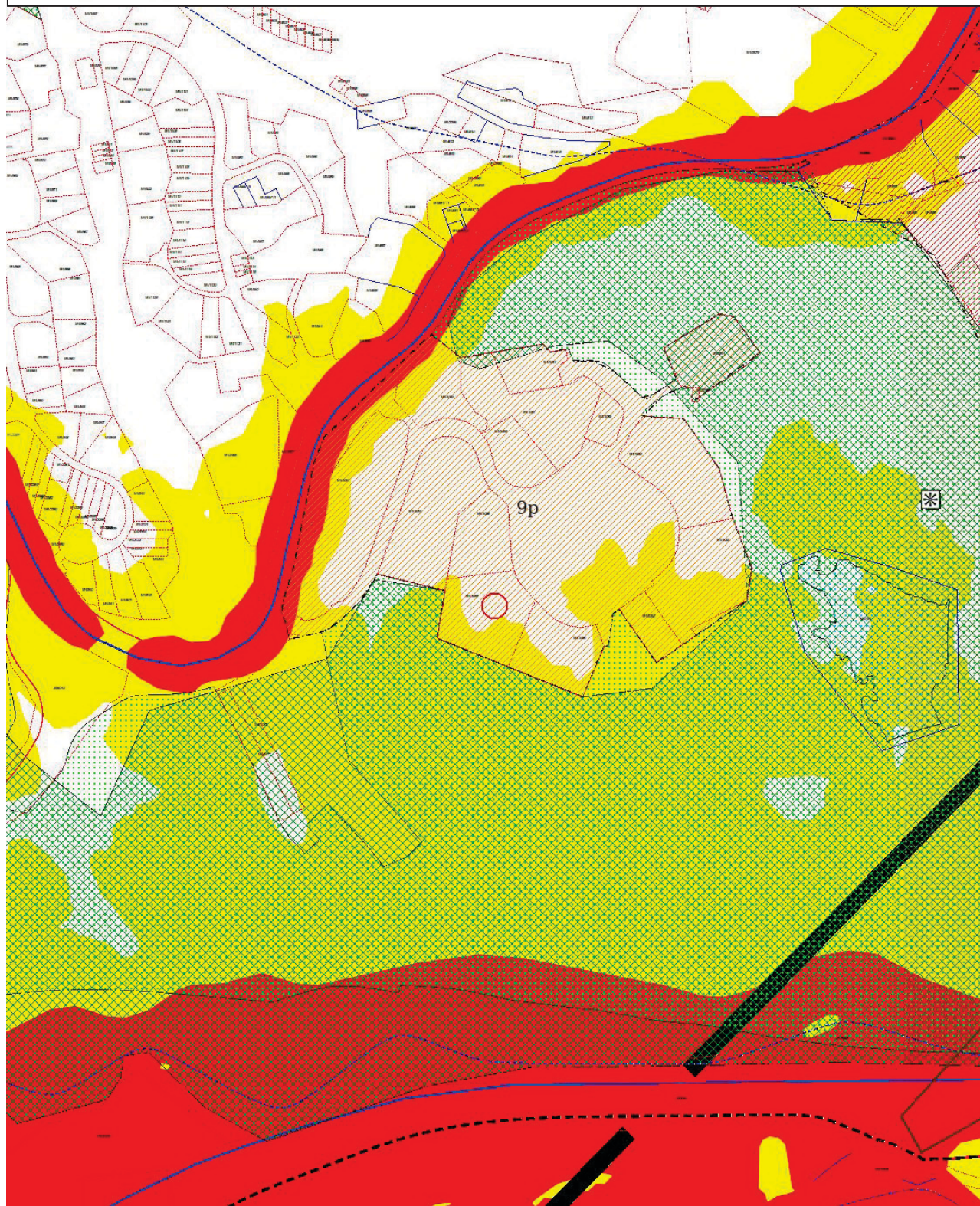
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingszone turbulens
- Vurderingszone lyending

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

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

T13 Luftkvalitet

- Gul sone
- Rød sone

T12 Støy

- Gul sone
- Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

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

T10 Samferdsel - Sykkelvei

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

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

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

T8 Kulturmiljø

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

T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon
- Åkvakultur (punkt)
- Åkvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gytetei - Torsk
- Løssettingsplass
- Rekefett - Aktive redskap

T6 Dyrt Mark

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmærksbete

T5 Grønnstruktur

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

T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

t2 kvikkleire_revidert

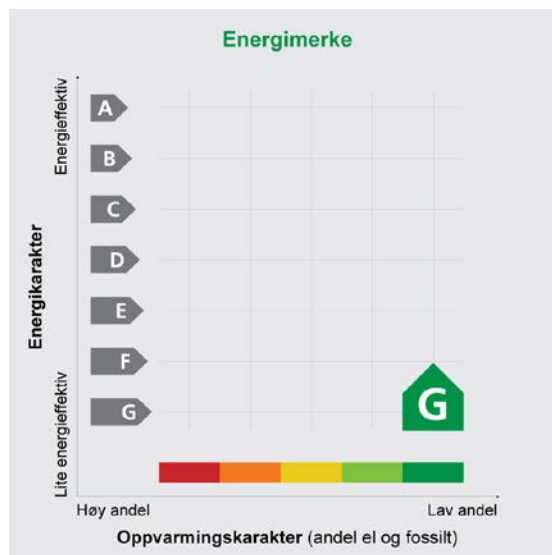
- Marin grense
- Mulig marin leire

T1 Skred

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

Adresse	kobberveien 12
Postnr	4616
Sted	kristiansand
Andels-/leilighetsnr.	3481 /
Gnr.	151
Bnr.	1088
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1264118
Dato	14.05.2021

Innmeldt av Helene Jensen



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

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

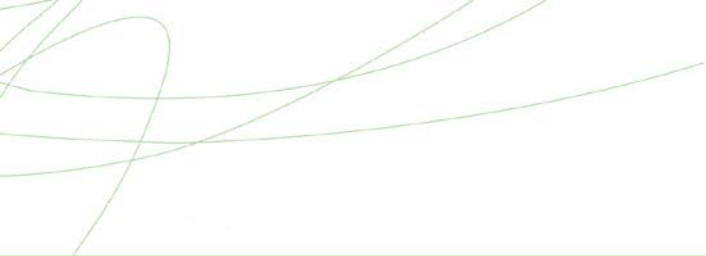
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Montere tetningslister- Etterisolering av yttervegg- Termografering og tetthetsprøving- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler- Isolering av varmerør, ventiler, pumper | <ul style="list-style-type: none">- Tetting av luftlekkasjer- Utskifting av vindu- Temperatur- og tidsstyring av panelovner- Montering av termostatstyring på gulvvarme- Individuell varmemåling i flerbolighus |
|--|---|

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1962

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 79

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Fjernvarme

Ventilasjon: Vet ikke

Detaljerings varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: kobberveien 12

Postnr/Sted: 4616 kristiansand

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 14.05.2021 19:06:52

Energimerkenummer: A2021-1264118

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Helene Jensen

Gnr: 151

Bnr: 1088

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nabolagsprofil

Kobberveien 12 - Nabolaget Kolsberg - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kobberveien Linje 15	3 min 0.3 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	18 min 1.6 km
Kristiansand stasjon Linje F5	19 min 1.7 km
Høllen brygge Linje 92	19 min 15.3 km
Kongshavn brygge Linje 91	19 min 15.2 km

Skoler

Solholmen skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 205 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Krossen skole (1-7 kl.) 97 elever, 6 klasser	22 min 1.9 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	6 min 3.3 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	8 min 4.1 km

Ladepunkt for el-bil

Gumpens Auto Vest AS	19 min
----------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

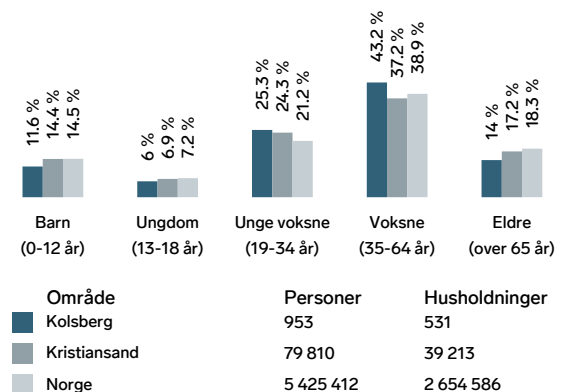
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hellinga barnehage (0-5 år) 69 barn	4 min 0.3 km
Grim barnehage (1-5 år) 31 barn	9 min 0.8 km
Møllestua barnehage (0-5 år) 85 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Joker Tinnheia PostNord, søndagsåpent	8 min 0.6 km
Coop Extra Grim	11 min



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

Primære transportmidler

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



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



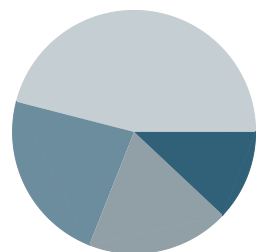
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Kobberveien aktivitetsanlegg Ballspill	2 min  0.2 km
	Hellinga grusløkke og akebakke Ballspill	6 min  0.4 km
	Friskis & Svettis	9 min 
	SKY Fitness Tinnheia	18 min 

Boligmasse



- 12% enebolig
- 19% rekkehus
- 46% blokk
- 23% annet

«Rolig, nærme byen, umiddelbar nærhet til butikker og buss.»

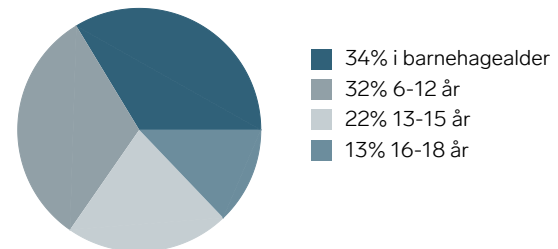
Sitat fra en lokalkjent



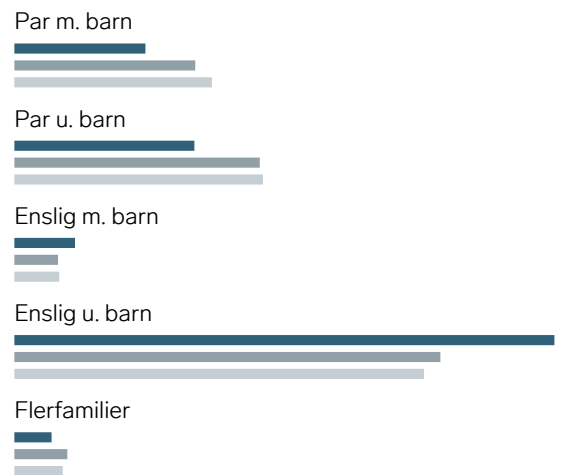
Varer/Tjenester

	Slotts Quartalet	18 min 
	Apotek 1 Grim	13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



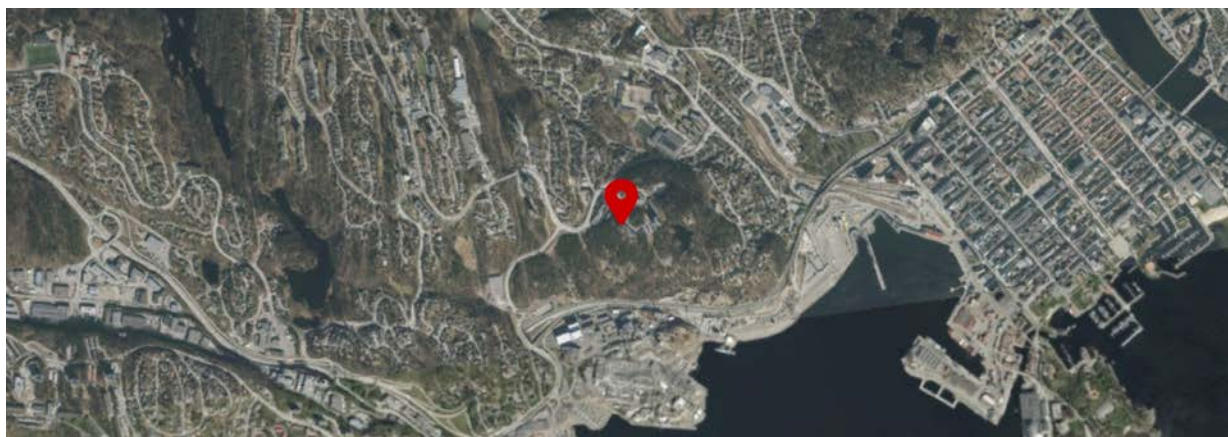
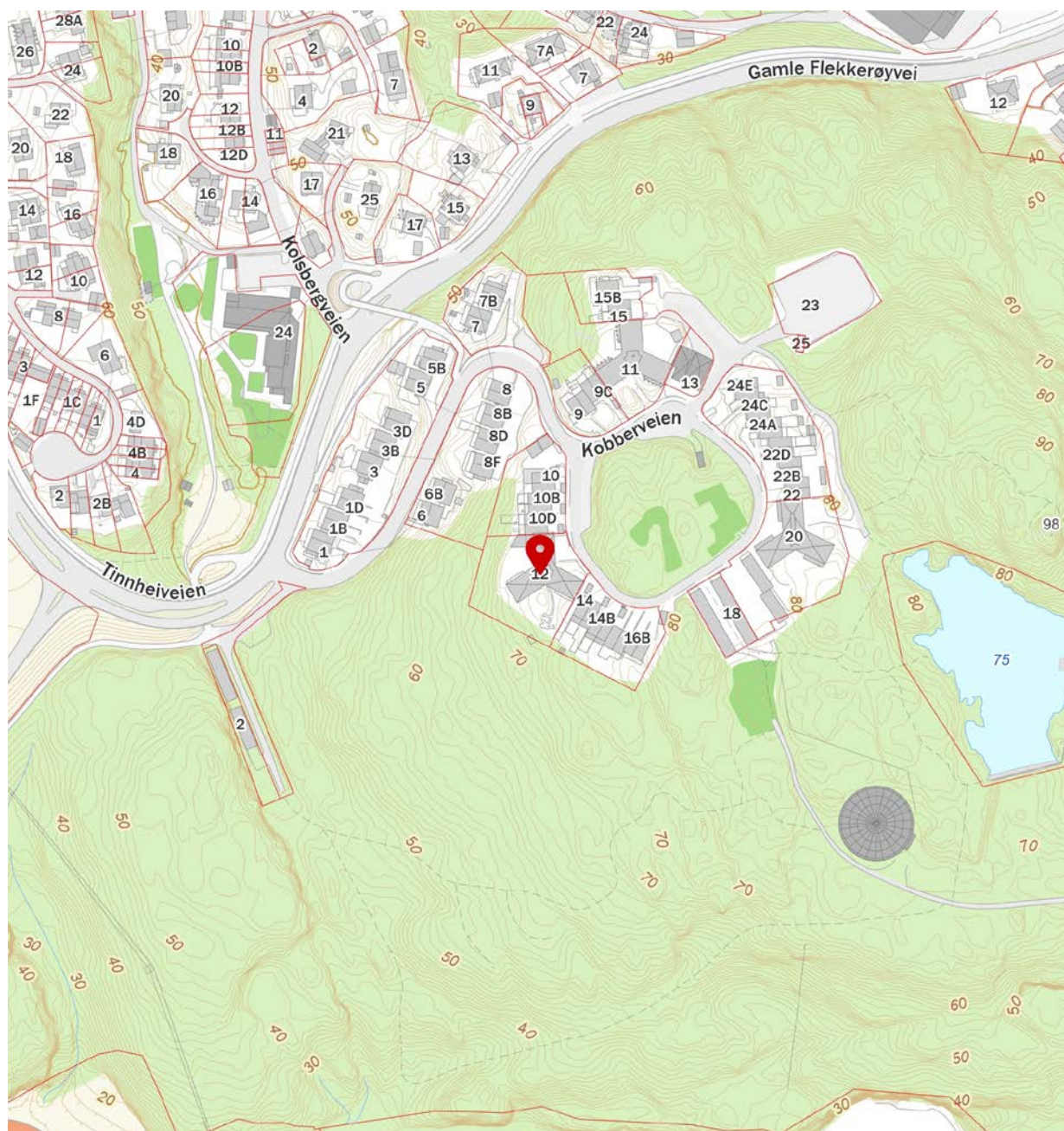
Familiesammensetning



0%	57%
	Kolsberg
	Kristiansand
	Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

NOTATER

NOTATER

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Preben Molde Rasmussen

T: 915 69 841

pr@exbo.no

Følg oss på 

