

# PROAKTIV

Sentral og  
moderne 2-  
roms

TORDENSKJOLDS GATE 55





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

- **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

- **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

- **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

- **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

- **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

### TELEMARK

- **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



## KVADRATUREN

Sentral, moderne og romslig 2-roms leilighet fra 2006 | Stor felles takterrasse | Lave omkostninger

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Tordenskjolds gate 55, 4614  
Kristiansand s

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 150, bnr. 1428, andelsnr. 9,  
org.nummer 988516163 i  
Tordenskjoldgate 55 borettslag

**Prisantydning:** 2.590.000,-

**Omkostninger:** 1.350,-

**Andel fellesgjeld:** 49.612,-

**Totalpris:** 2.640.962,-

**Boligtype:** Leilighet

**Eierform:** Borettslag

**Byggeår:** 2006

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 47 m²

**BRA-i:** 40 m²

**BRA-e:** 7 m²

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Parkering i gate etter  
gjeldende bestemmelser.

**Felleskostnader pr. mnd.:** 4.447,-

**Energimerke:** Energiklasse: Grønn D.

# INNHold

|                   |               |                   |                           |
|-------------------|---------------|-------------------|---------------------------|
| 2                 | 4             | 6                 | 11                        |
| Nøkkelinformasjon | Leder/megler  | Nærområdet        | Informasjon om<br>boligen |
| 15                | 20            | 22                | 27                        |
| Boligen i bilder  | Plantegninger | Kjerneinformasjon | Vedlegg                   |
| 154               |               |                   |                           |
| Budskjema         |               |                   |                           |

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler  
MNEF: **Asbjørn Svaland**



**Asbjørn Svaland**  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
MNEF  
**Mobil:** 459 09 100  
**E-post:** asbjorn@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Kristiansand  
**Telefon:** 45 90 91 00  
Proffmegleren AS  
Org. nummer: 933456056

Vi har her gleden av å ønske velkommen til en moderne og flott 2-roms andelsleilighet i Tordenskjoldsgate 55.

Leiligheten ligger i 1.etg og er lett tilgjengelig og bør passe folk i alle aldre. Leiligheten har en meget sentral beliggenhet i sentrum, her er det kort vei til både Baneheia med nydelige turområder og badevann, butikker, handlesenter, kafeer, restauranter, apotek mm, og kort vei til bussmetro.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning og består av entre, lys og lun stue, praktisk kjøkken med delvis åpning mot stue, romslig soverom med plass til både dobbelseng og garderobe, samt et flislagt bad/vaskerom av god størrelse. Bod i fellesareal i kjeller. Det er en stor, solrik felles takterrasse i borettslaget!

Velkommen til visning!

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



# KVADRATUREN

**Kommune:** Kristiansand / **Område:** Kristiansand-Kvadraturen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

### Beliggenhet

Tordenskjoldsgate 55 ligger svært sentralt til i sentrum av Kristiansand, med et bredt utvalg av butikker, kafeer, handlesenter og restauranter innen kort avstand. Bor man i Tordenskjoldsgate 55 kan man spasere til alt man trenger av tilbud og fasiliteter i sentrum. For de som liker å gå turer i naturen er det ideelt å bo i denne leiligheten ettersom den har svært kort avstand til populære Baneheia, et område med et rikt utvalg av turstier, flotte badevann og områder for rekreasjon. Videre er det kort vei å gå gjennom Kvadraturen til den velkjente Bystranda med nydelig sandstrand og badebrygge, her yrer det av liv sommerstid. Man kan også ta en fin gåtur langs Strandpromenaden, med Bystranda i den ene enden og Fiskebrygga i den andre. På Fiskebrygga yrer det av liv sommerstid med båter, konserter og flere restauranter der du kan nyte god mat og drikke både ute og inne. Ellers fine



### OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                                                                                      |                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Fylkeshuset<br>Linje 10          | 2 min <br>0.2 km |
|  Kristiansand stasjon<br>Linje F5 | 9 min <br>0.8 km |
|  Kristiansand Kjevik              | 17 min           |

### DAGLIGVARE

|                                        |                                                                                                     |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coop Prix Byhaven                      | 4 min            |
| Joker Kronprinsensgate<br>Søndagsåpent | 4 min <br>0.3 km |

### VARER/TJENESTER

|                                                                                                         |                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Slotts Quartalet    | 6 min  |
|  Vitusapotek Markens | 5 min  |

### SPORT

|                                                                                                                                   |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Tordenskjoldsgate flerbruksløkke<br>Ballspill | 1 min <br>0.1 km   |
|  Toddas balløkke kunstgress<br>Ballspill     | 1 min <br>0.1 km |
|  Fresh Fitness Kristiansand sentrum          | 5 min            |
|  Sørlandets Fysikalske Institutt             | 6 min            |

### LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                                                                                                                                 |                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Tordenskjolds gate 64 - Kristiansand k... | 2 min  |
|  Slottet - Kristiansand Kommune            | 5 min  |



### Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



rekreasjonsområder i parker i Kvadraturen, der området i Tresse og Nupenparken er de mest kjente. Det er også flere dagligvarebutikker innen kort gåavstand. I Tordenskjoldsgate 55 er det enkelt å bo, her har man alt man trenger innen korte avstander!

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?



Bebyggelse

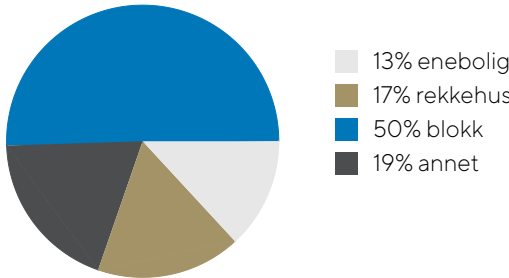
Blokkbebyggelse/leilighetsbygg.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



BOLIGMASSE



SKOLER

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)<br>139 elever, 13 klasser | 0 min<br>0 km    |
| Lovisenlund skole (1-7 kl.)<br>429 elever, 21 klasser       | 19 min<br>1.6 km |
| Solholmen skole (1-7 kl.)<br>227 elever, 14 klasser         | 22 min<br>1.9 km |
| Grim skole (8-10 kl.)<br>483 elever, 38 klasser             | 21 min<br>1.8 km |
| Oddemarka skole (8-10 kl.)<br>454 elever, 32 klasser        | 22 min<br>1.9 km |
| Kvadraturen Skolesenter<br>1200 elever                      | 8 min<br>0.7 km  |
| Akademiet vgs Kristiansand<br>180 elever                    | 10 min<br>0.9 km |

BARNEHAGER

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Stasjonshaven barnehage A1 (1-5 år)<br>26 barn  | 13 min<br>1.1 km |
| Trollhaugen barnehage (1-5 år)<br>40 barn       | 16 min<br>1.4 km |
| Alvejordet Steinerbarnehage (1-5 år)<br>30 barn | 17 min<br>1.4 km |





# VELKOMMEN TIL TORDENSKJOLDS GATE 55

## BYGGEMÅTE

Se vedlagte tilstandsrapport datert 04.12.2025, der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:

- Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
- Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
- Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
- Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
- TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2 eller 3:

## Utvendig

Andre utvendige forhold,TG2

Boligen er i et borettslag hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## Innvendig

Radon,TG2

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: <https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon> Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

## Våtrom

1 etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Fliser vegger og malt slett tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mindre utseendemessig avvik tak fra tidligere malingflass. Det er sprekke i fliser, mer eller mindre hele høyde. Synlige plateskjøter i tak, noe grovere finish.
- Tiltak:
- Oppsyn. Sparkle/male dersom ønskelig.



1 etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG3

Flis på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sluk innenfor dusjsone og tett sokkel inn dit, slik at ved evt lekkasje utenfor dusjsone så vil ikke det vannet ledes enkleste vei til sluken. Ikke fall mot sluk i rommet ihht dagens standard. Det er stedvis feil fall på gulv, derav tg3 da vann ikke vil ledes til sluk men ligge igjen. Misfarging fuger stedvis. Stedvis riss i fug overgang gulv og vegg og fuger.

- Tiltak:

- Kan med fordel vurderes kabinett for å redusere fuktpåkjenningen mot overflater og få bort tett sokkel til sluk. Ideelt sett modernisere rom med bedre fall til sluk.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

1 etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er synlig membranløsning i sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

- Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Kjøkken

1 etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk,TG2

Ventilator fungerte OK. Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vibrasjonslyd/lyd fra vifte, spesielt nivå 3.

- Tiltak:

- Fungerer med avviket.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2  
Vannrør av rør i rør.  
Vurdering av avvik:  
- Det er avvik:  
- Funksjon rør i rør er at evt lekkasjevann skal ledes til rom med sluk og fuksikre Isøninger. Fordelerstamme kommer ut i tak i gangen, som vil medføre at vann spres ved evt lekkasje. Det mangler tettemuffe i rør i rør på kjøkken.  
- Tiltak:  
- Det anbefales lekkasjesensor som stenger vann ved evt lekkasje, i kjøkkenskap og i gang.

Ventilasjon,TG2  
Lufting va vindusventiler, avtrekk kjøkken og bad.  
Vurdering av avvik:  
- Det er avvik:  
- Det er lufteventiler i vinduer stue og soverom. Det kan oppleves noe svakt luftskifte, som betyr at man er avhengig av å lufte med vinduer i tillegg. Man kan med fordel vurdere ekstra ventiler.  
- Tiltak:  
- Bruksoppsyn/vurdering.

Elektrisk anlegg,TG2  
Automatsikringer ved inngangsdør.  
1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
Kommentar:Byggeår.  
2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja  
Kommentar:Intet utført.  
3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja  
5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei  
6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei  
7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Nei  
8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
Nei  
10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei  
14.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
Nei  
15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Ja  
16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Ja

Leilighet  
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei  
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei  
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

VELKOMMEN  
INN!

Innhold

1.etg. Entre, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 40 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm
- Totalt BRA: 47 kvm
- .

Standard

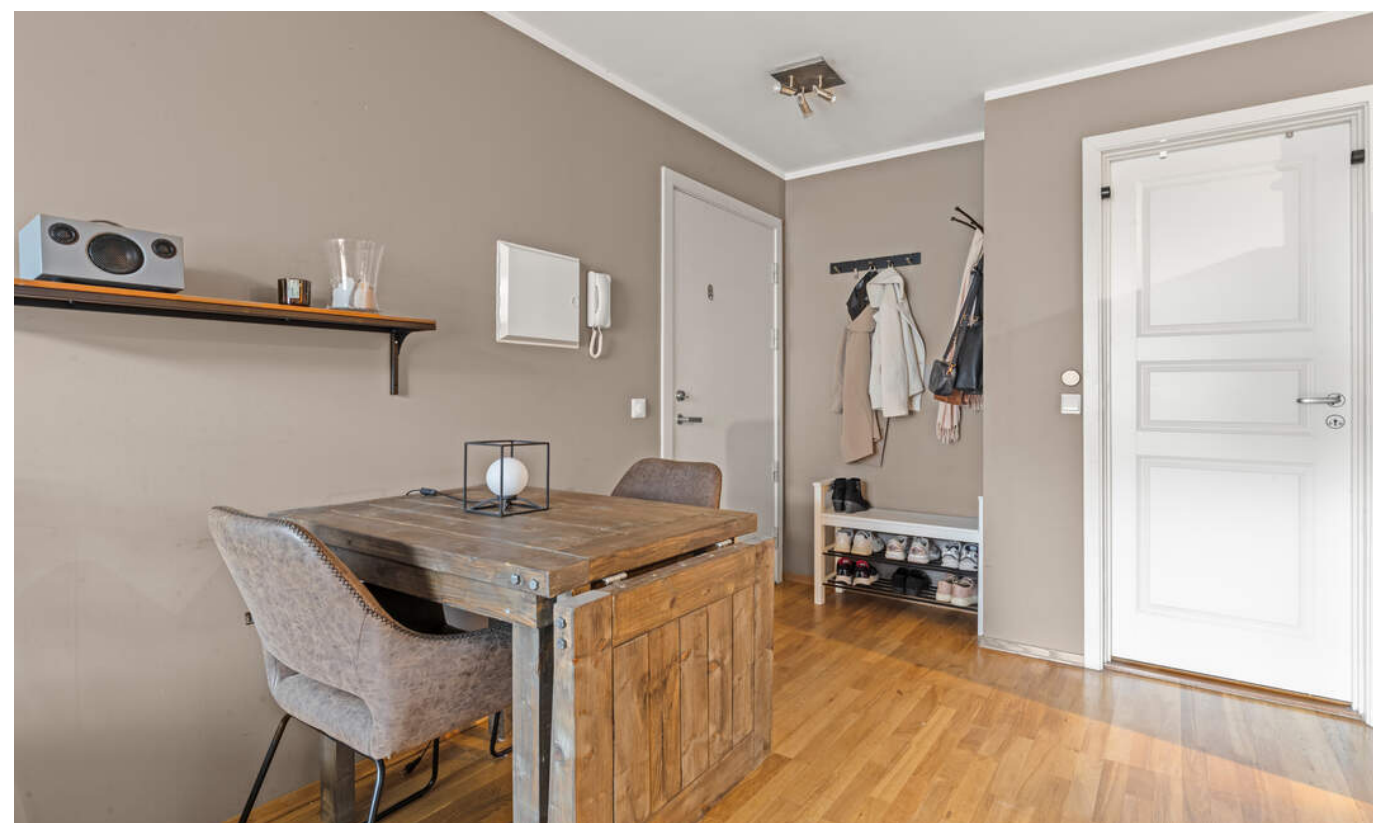
Leiligheten er fra 2006 og fremstår i lyse og moderne farger. Leiligheten har en romslig og tiltalende stue med stort vindu som gir bra med naturlig lys. Stuen gir bra med møbleringsmuligheter hvor man har plass til både spisestue og sofagruppe. Praktisk kjøkkenløsning med delvis åpning mot stue. Her er det godt med skaplass i innredningen og bra benkeplass. Badet har flislagt gulv og vegger, og innredet med stilig baderomsinnredning med servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Bad/vaskerom er av god størrelse som gjør at det også er plass til oppbevaringsmøbler. En flott leilighet man kan flytte rett inn i!

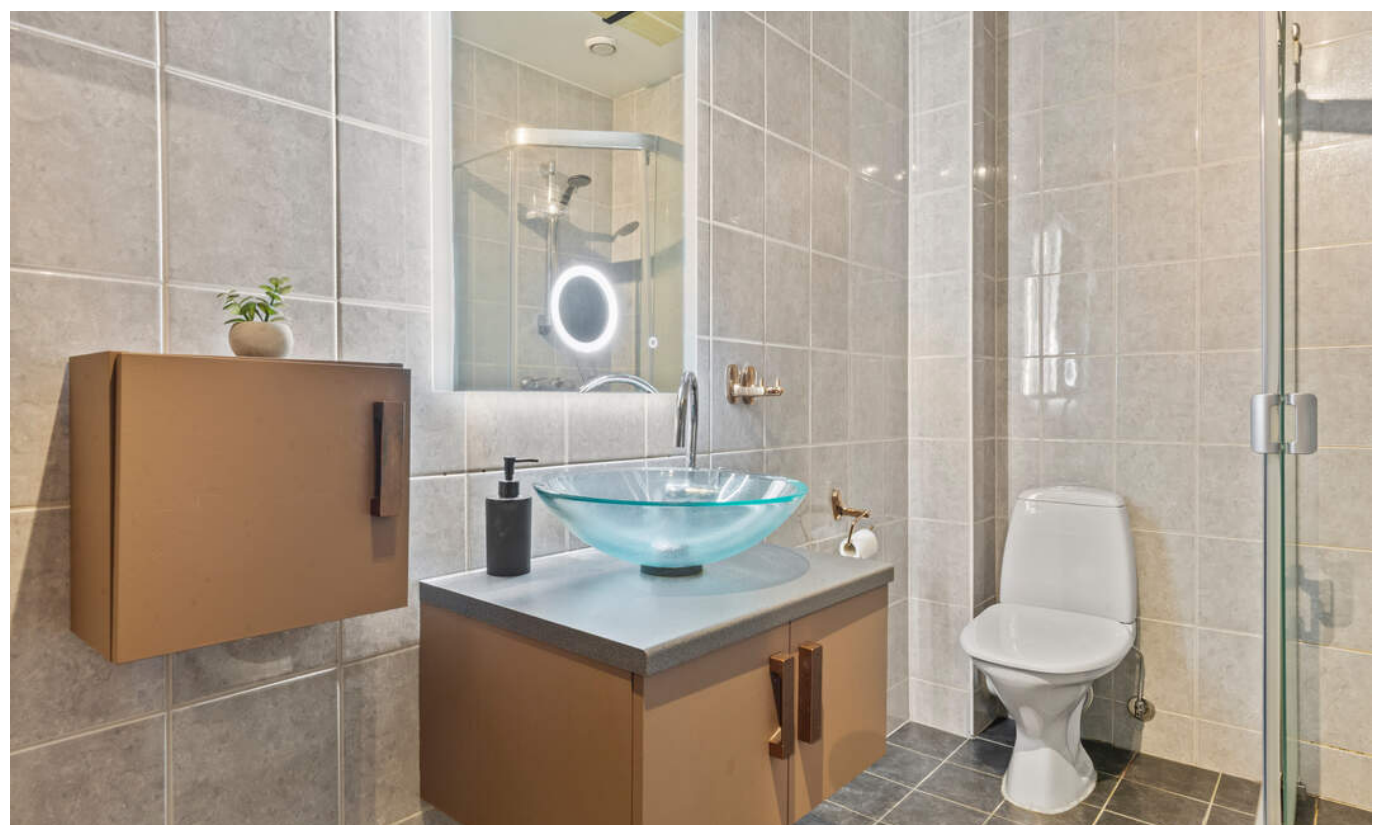
Oppvarming

Oppvarming via felles varmtvannstank og varmesentral (radiatorovn) som er del av felleskostandene.

Energimerking

Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

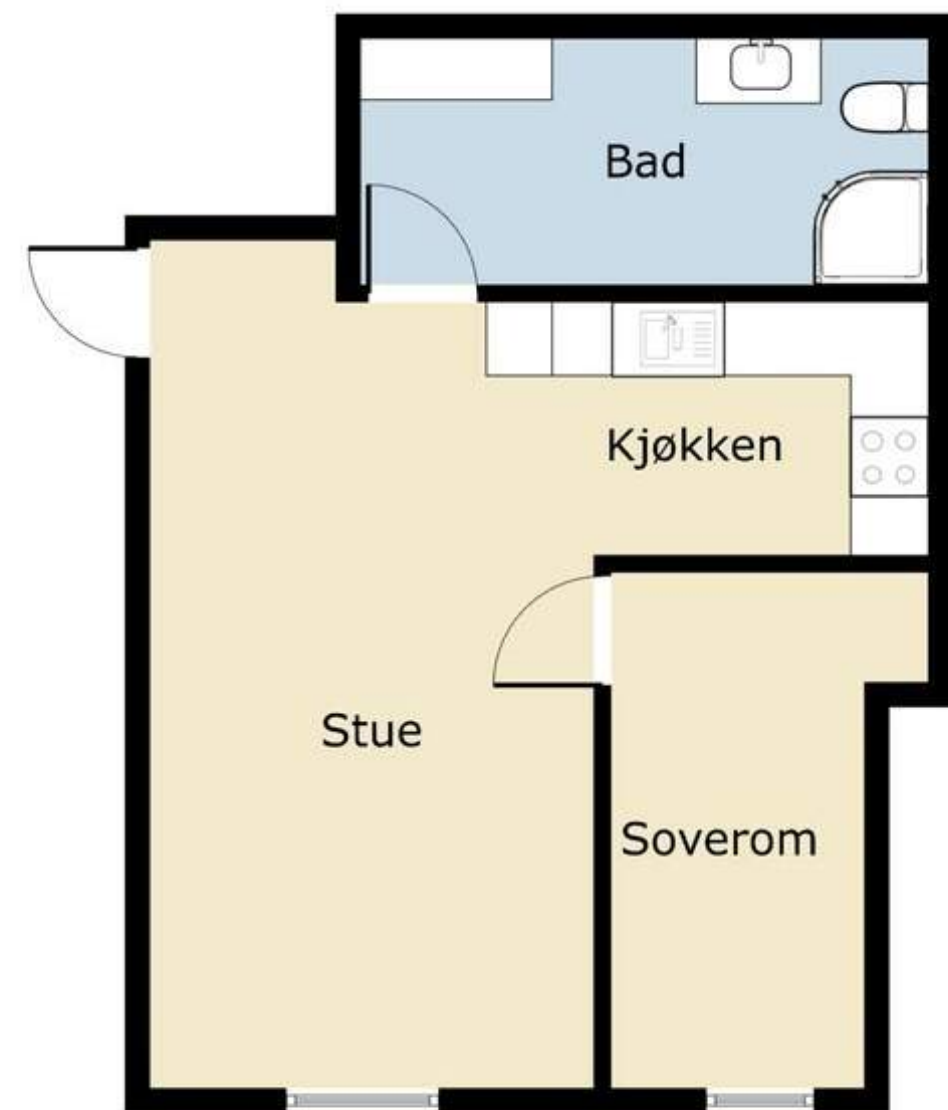




# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

---



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

**Tomten**  
Eierform: Fellestomt  
Felles eiet tomt for borettslaget på ca 256 kvm. På baksiden av bygget er det en mindre, felles bakgård, ellers er tomten bebygd. Det gjøres oppmerksom på at tomteareal og eiendomsgrenser er usikre da tomten ikke er oppmålt. Informasjon er hentet fra matrikkelen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om arealets størrelse på eiendommen.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

**Borettslaget**  
Borettslag: Tordensskjoldgate 55 borettslag, Orgnr.: 988516163  
Andelsnr.: 9  
Andel fellesgjeld: 49612, Total gjeld: 446511, Oppdatert pr: 19.11.2025

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

**Forkjøpsrett**  
Det er forkjøpsrett i borettslaget og boligbyggelaget. Forkjøpsrett er avklart på forhåndsavklaring. Ingen

medlemmer har meldt forkjøpsrett innen fristen. Gebyr forkjøpsrett: Kr 8 406 (dersom forkjøpsrett benyttes på fastprisavklaring)

**Forretningsfører**  
Bosør BBL AS

**Styregodkjennelse**  
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning. Samtykke kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

**Dyrehold**  
Regler om husdyrhold fremgår av husordensreglenes pkt 8.

**Forsikring**  
IF Skadeforsikring NUF. Polisenummer SP588243

**Sikringsordning**  
Selskapet er tilknyttet en sikringsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader.

**Felleskostnader**  
Felleskostnader pr.mnd kr. 4 447,-  
Felleskostnader inkluderer følgende:  
- Driftskostnader kr 3204 (revisjons- og styrehonorar, forretningsførerhonorar, kontigent boligbyggelag, vedlikehold/serviceavtaler, kabel-tv, forsikring, kommunale avgifter, felles strøm, oppvarming m.m)  
- Avdrag felleslån kr 429  
- Renter felleslån kr 216  
- Dugnadsbidrag kr 50

- Telenor tv/internett kr 548

Borettslaget har i generalforsamling den 27.05.2025 vedtatt at det skal hentes inn anbud på vask, skraping og maling av byggets fasade. Styret henter inn tilbud og arbeidet finansieres med opptak av nytt felleslån innen årets utgang. Et nytt låneopptak vil gi økning i månedlige felleskostnader, men det er pr i dag ikke kjent hva kostnaden/låneopptaket her blir og hva det utgjør pr mnd for denne leiligheten.

**Andel fellesgjeld/fellesformue**  
Andel fellesgjeld pr 19.11.25 kr 49 612,-

**Lånevilkår**  
Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 30007550746, Sparebanken Norge  
Serielån, 4 terminer pr år.  
Rentesats pr 19.11.2025: 5,25 % pa.  
Antall terminer til innfrielse: 46  
Saldo pr 19.11.2025: 162 777  
Andel av saldo: 0  
Første termin/første avdrag: 25.12.2009. Første avdrag 25.12.2014 (siste termin 25.03.2037)  
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 825 000  
Nedkvittert saldo innfrielse pr d.d: 421 619

Lånenummer: 30008678517, Sparebanken Norge  
Annuitetslån, 4 terminer pr år.  
Rentesats pr 19.11.2025: 5,2 % pa.  
Antall terminer til innfrielse: 32  
Saldo pr 19.11.2025: 446 511  
Andel av saldo: 49 612  
Første termin/første avdrag: 25.12.2023. (siste termin 25.09.2033)

**Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**  
Eiendommen har ferdigattest datert 04.10.2006. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Utleie**  
Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 (ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle), har bodd i bustaden i minst ett av de to siste åra. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Korttidsutleie: En Andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre, I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året, jf borettslagsloven § 5-4. Styret må godkjenne

Kjerneinformasjon

bruken (utleie) til andre. Se også borettslagets vedtekter pkt 14.

**Diverse**  
Kjøper oppfordres til grundig gjennomgang av vedlagt selgers egenerklæring, tilstandsrapport og øvrige dokumenter og vedlegg til salgsprospektet.

Alle arealangivelser i salgsprospekt og annonser er hentet fra arealmålinger utført av takstmann.Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven og bør gjennomgås før budgivning. Det avholdes dugnader i borettslaget. Vedlikehold av bygget er basert på dugnadsinnsats fra beboerne ihht husordensreglene. De som ikke deltar på dugnader ilegges gebyr.

OFFENTLIGE FORHOLD

**Servitutter/rettigheter/forpliktelser**  
På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/150/1428:  
03.07.1937 - Dokumentnr: 1332 - Best. om adkomstrett  
Bestemmelse om benyttelse  
Med flere bestemmelser

21.07.1955 - Dokumentnr: 1459 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

**Reguleringsmessige forhold**  
Eiendommen ligger under kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, med bestemmelser. Plan nr 1264. Formål: Sentrumsformål.  
Plan under arbeid: Kvartal 71-Vestre del v/ Saksbehandler Elin Aabel Bergland

**Eiendommens betegnelse**  
Andelsnr. 9 Orgnr. 988516163 i Kristiansand kommune

**Vei/vann/avløp**  
Offentlig.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Prisantydning inkludert omkostninger**

2 590 000,- (Prisantydning)  
49 612,- (Andel av fellesgjeld)

2 639 612,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)  
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

1 350,- (Omkostninger totalt)

2 640 962,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

**Oppgjør**

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Sikkerhetsstillelse**

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

**Personopplysninger**

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

**Kjøper er utenlandsk statsborger**

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes

Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

**Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. 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 Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

**Budgivning i forbrukerforhold**

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på [www.finn.no](http://www.finn.no). Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

**Nye arealbegreper**

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:  
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for

eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.  
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.  
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.  
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b  
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

**Løsøre og tilbehør**

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Integrerte hvitevarer medfølger. Frittstående kjøleskap og vaskemaskin kan medfølge om ønskelig.

Følgende møbler kan medfølge om ønskelig: Sofa med bord, spisebord med 2 stoler, skap på bad, kommoder på soverom og skap i hjørne i stua.

**Lov om hvitvasking**

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

**Lovanvendelse og kontraktsbetingelser**

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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Eier**

Konstanse Heide Åkerman

**Vederlag og rett til dekning av utlegg**

Det er avtalt fast vederlag kr 29 000 for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 12 800-, oppgjørshonorar kr. 9500,-, visningshonorar kr 1950,- og markedsføringspakke kr. 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

**Tinglysing av hjemmel**

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

**Salgsoppgave**

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle

Kjerneinformasjon

interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket

Proffmegleren AS  
Org.nr. 933456056  
Ansvarlig megler: Asbjørn Svaland

Dato salgsoppgave  
22.1.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Egenerklæring

Tordenskjolds gate 55, 4614 Kristiansand s

18 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Tordenskjolds gate 55

Tordenskjolds gate 55

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1.juni 2024

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Akerman, Konstanse Heide

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprek i gulv på badet.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

28

TORDENSKJOLDS GATE 55

PROAKTIV.NO

29



Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk på gulvet på bad

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det skal bygges nytt ved det gamle sykehuset.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Støy fra vifte på innstilling 3.



**Boligselgerforsikring**

**Boligen selges med boligselgerforsikring**  
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.  
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA  
**Forsikringsnummer 67999002**

Egenerklæringsskjema

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Name                     | Date       |
| Åkerman, Konstanse Heide | 2026-01-18 |

Identification  
 Åkerman, Konstanse Heide

Egenerklæringsskjema

Signed by:

|                          |                        |        |
|--------------------------|------------------------|--------|
| Åkerman, Konstanse Heide | 18/01-2026<br>18:49:53 | BANKID |
|--------------------------|------------------------|--------|

Vedtekter for Tordenskjoldsgate 55 Borettslag

Org nr: 937894538

§ 1 Navn, formål og forretningskontor

Borettslaget skal hete Tordenskjoldsgate 55 borettslag.  
Tordenskjoldsgate 55 borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelshaverens interesser.

Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune

Borettslager er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

§ 2 Andeler – gjeldsansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner. Borettslaget har 9 andeler. Andelseierne hefter ikke personlig for lagets forpliktelser.

§ 3 Andelseierne

Bare enkeltpersoner kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i felleskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i felleskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskuddet til en person som styret godkjenner.

Enhver andelshaver skal få utlevert et eksemplar av vedtekter og andelsbevis.  
Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registrering, andelsnummer og pålydende og andelseiernes navn, samt angi hvilken bolig som er tilknyttet til andelen.

§ 4 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet kan bli gyldig overfor laget, jfr. Dog vedtektene § 3 og § 5. Andelen kan ikke gyldig overdras uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

Styret kan nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med bestemmelsene i vedtektene § 3 og § 4.

Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det. Godkjenning kan utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd, ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefeller eller andelseiernes eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarnets stilling eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt som felles husstand med da de døde.

Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, kan det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysninger på grunnen til at avslaget og om st dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som i forrige ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Godkjenningen kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktig eller holdt tilbake, og erververen har eller burde ha hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding her om til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

En erverver av en andel har først rett til å få leie den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

#### § 5 Forkjøpsrett

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

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

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.

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

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.

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

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

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

#### § 6 Styret

Laget ledes av et styre som består av 1 leder og 2 andre medlemmer, hvorav et er nestleder. Det velges 2 varamedlemmer.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av 2 år, unntatt lederen som velges for 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de angitte stemmer.

#### § 7 Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggende tilsier.

Styremøter sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller foretningsfører at det skal avholdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestleder. Er disse ikke tilstede, velger styret en møteleder.

Med hensyn til styrets vedtaksførhet vises det til lov om borettslag § 44.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

Lagets firma tegnes av leder og et styremedlem i felleskap. Styret kan meddele prokura.

#### § 8 Foretningsførsel

Styret engasjerer lagets forretningsfører.

#### § 9 Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen leder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 1. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså kan generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, av andelshaverne skriftlig forlanger det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsfører. Innkallingen skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønsker behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det 4 uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutninger om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 10 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

- På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
- 1. Konstituering.
    - a) Opptak av navnfortegnelse
    - b) Valg av sekretær og av 2 personer til å undertegne portokollen.
    - c) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
  - 2. Årsmelding fra styret.
  - 3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
  - 4. Godtgjørelse til styret og revisor.
  - 5. Andre saker som nevnt i innkallingen.
  - 6. Valg av styremedlemmer.

§ 11 Vedtak på generalforsamlingen.

Med de unntak som følger loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de angitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler.

§ 12 Regnskap, årsoppgjør og årsmelding

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir fremlagt årsoppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderår.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsfører.

I årsmeldingen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke fremgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsmeldingen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn på forretningsførerens kontor.

§ 13 Revisjon

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor som velges av generalforsamlingen som fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen. Revisors

godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 14 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, og styret må godkjenne leietaker før leietaker kan flytte inn. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året, jf. borettslagsloven § 5-4 første ledd annet punktum. Reglene gjelder ethvert utlån av boligen, også om dette skjer uten betaling. Utgangspunktet i borettslagsloven er at andelseier må søke om utleie. Dette gjelder ikke for denne typen korttidsutleie. Dersom korttidsutleien fører til urimelige ulempe for naboene, vil det være et mislighold som kan få konsekvenser både for eier og leietaker. Boligen kan også leies ut for lengre perioder, og det må søkes om til styret.

Kristiansand 27.05.25

HUSORDENSREGLER FOR TORDENSKJOLDSGATE 55 BORETTSLAG

Livet i et borettslag stiller høye krav til andelseierne. Det viktigste kravet er evnen til å tilpasse seg fellesskapet på en måte som ikke er til sjenanse for andre. For å sikre et godt bomiljø for alle beboere, er det nødvendig med felles regler og retningslinjer. Disse gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget:

1. Nattero

Det skal være stille i borettslaget mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Dette omfatter høy musikk, høyt volum på TV, og lignende. Vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel bør heller ikke brukes i dette tidsrommet.

2. Adgang og sikkerhet

Portrom og ytterdører skal holdes låst, særlig på kvelds- og nattestid.

3. Renhold og søppelhåndtering

Trappeoppganger skal vaskes i henhold til oppsatt liste. Dette gjelder også tømming av søppel. Avfallsdunker skal settes ut på gaten hver mandag morgen, og skal spyles etter tømming. Hver beboer har ansvar for å holde portrommet og gatepartiet utenfor ryddig og rent.

4. Dugnad

Vedlikehold av bygget er basert på dugnadsinnsats fra beboerne.

5. Fellesarealer

Fellesområdene skal holdes ryddige. Det er ikke tillatt å forsøple eller hensette gjenstander i portrommet som hindrer passasje.

6. Røykeforbud

Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesarealer, inkludert trappeoppganger og kjeller.

7. Røyking på balkong

Røyking på egen balkong er ikke tillatt, da røyk kan sive inn i naboenes leiligheter. Røyking er tillatt på takterrassen.

8. Husdyr

Dyr skal til enhver tid føres i bånd eller være i bur når de befinner seg i borettslagets fellesområder, både innendørs og utendørs. Det er en forutsetning at dyr ikke er til sjenanse med tanke på lyd, lukt og atferd.

9. Oppslag og dekorasjon

Det er ikke tillatt å henge opp bilder, plakater eller lignende på vegger i fellesarealer uten skriftlig godkjenning fra styret.

10. Privat bruk av gangareal

Hver beboer disponerer en definert andel av fellesarealet i etasjegangen – fra inngangsdøren og ut mot trappeoppgangen. Dette arealet kan benyttes fritt til privat formål, for eksempel til oppbevaring av møbler, planter eller annen passende dekorasjon, så lenge det ikke er til hinder eller sjenanse for øvrige beboere.

Det er også tillatt å henge opp bilder, plakater eller lignende på veggene innenfor egen gangseksjon, forutsatt at dette utføres på en ryddig og respektfull måte. Bruken må ikke hindre fri passasje, utgjøre en brannfare eller forringe det estetiske inntrykket av fellesarealene.

Ved uenighet om arealfordeling, plassering eller annen bruk av gangen, skal saken forelegges styret. Styret har fullmakt til å vurdere og fatte endelig beslutning.

11. Avfallshåndtering

Søppel og papir må ikke plasseres utenfor avfallsdunkene. For å spare plass skal papir brettes eller kuttet. Dersom dunkene er fulle, skal beboer enten:

- a) Kaste mindre mengder av gangen over tid, eller
- b) Selv sørge for bortkjøring av avfallet.

Viktig: Bruk sunn fornuft og vis hensyn!

Husordensreglene gjelder fra 01.08.2025 og erstatter tidligere Husordensregler.

På vegne av styret:  
Vidar Hagen, styreleder

# Tilstandsrapport

 Tordenskjolds gate 55, 4614 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 150, bnr. 1428

# Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 01.12.2025

Rapportdato: 04.12.2025

Oppdragsnr.: 13333-4927

Referansenummer: PV1379

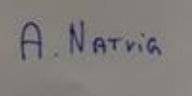
Foretak: M2 Takst AS



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



Rapportansvarlig



Andreas Natvig  
Uavhengig Takstingeniør  
post@m2takst.no  
454 77 777



Tordenskjolds gate 55, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 1428  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13333-4927

Befaringsdato: 01.12.2025

Side: 3 av 18

Tordenskjolds gate 55, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 1428  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 13333-4927

Befaringsdato: 01.12.2025

Side: 4 av 18

Tordenskjolds gate 55, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 1428  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslag bygget 2005. Godt utnyttet planløsning, og gåavstand til alle de gode kvaliteter som sentrum byr på.

Leiligheten fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder, men merknader kommentert.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

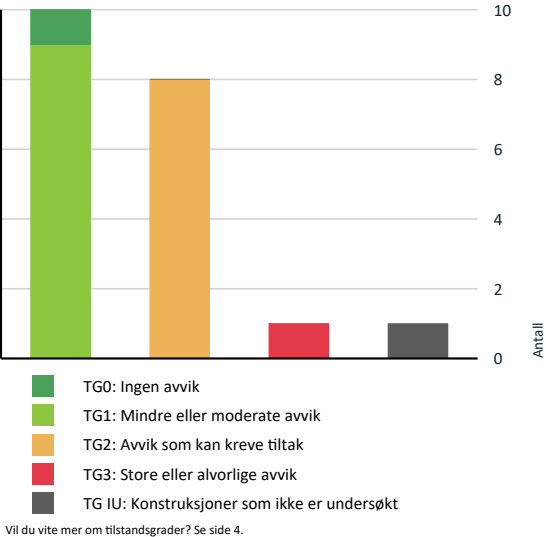
- Leilighet
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tordenskjolds gate 55, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 1428  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



An error has occurred while processing Graph 'graph1': ColorPalette is empty

- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tordenskjolds gate 55, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 1428  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Sammendrag av boligens tilstand

### Oppsummering av avvik

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

| Leilighet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>TG 3</div> <div>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</div> <div>Våtrom &gt; 1 etasje &gt; Bad/vaskerom &gt; Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <div>TG 8J</div> <div>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</div> <div>Tekniske installasjoner &gt; Varmtvannstank <a href="#">Gå til side</a></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <div>TG 2</div> <div>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</div> <div>Utvendig &gt; Andre utvendige forhold <a href="#">Gå til side</a></div> <div>Innvendig &gt; Radon <a href="#">Gå til side</a></div> <div>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger <a href="#">Gå til side</a></div> <div>Tekniske installasjoner &gt; Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a></div> <div>Tekniske installasjoner &gt; Elektrisk anlegg <a href="#">Gå til side</a></div> <div>Kjøkken &gt; 1 etasje &gt; Stue/kjøkken &gt; Avtrekk <a href="#">Gå til side</a></div> <div>Våtrom &gt; 1 etasje &gt; Bad/vaskerom &gt; Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a></div> <div>Våtrom &gt; 1 etasje &gt; Bad/vaskerom &gt; Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a></div> |

Tordenskjolds gate 55, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 1428  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET

|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| Byggeår<br>2006           | Kommentar<br>Ref eiendomsverdi |
| Anvendelse<br>Eiers bolig |                                |

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.



Noe værslitasje, maling påregnes.

#### TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.  
- inngangsdør, med brann og lydhemmende kvalitet. Tar litt i dørsvill, vurderer mindre justering.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørbblad og karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

#### TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen er i et borettslag hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Konsekvens/tiltak**

• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

### INNSENDIG

#### TG 1 Overflater

Overflater fremstår hovedsaklig med normal bruks og aldersslitasje, men stedvis noe riss og sprekker i overflater.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

#### TG 2 Radon

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:  
<https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

#### TG 1 Innvendige dører

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

### VÅTROM

#### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Tordenskjolds gate 55, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 1428  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport

Mindre utseendemessig avvik tak fra tidligere malingflass. Det er sprekke i fliser, mer eller mindre hele høyde. Synlige plateskjøter i tak, noe grovere finish.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Oppsyn. Sparkle/male dersom ønskelig.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Overflater Gulv

Flis på gulv.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Sluk innenfor dusjsone og tett sokkel inn dit, slik at ved evt lekkasje utenfor dusjsone så vil ikke det vannet ledes enkleste vei til sluken. Ikke fall mot sluk i rommet ihht dagens standard. Det er stedvis feil fall på gulv, d erav tg3 da vann ikke vil ledes til sluk men ligge igjen.

Misfarging fuger stedvis. Stedvis riss i fug overgang gulv og vegg og fuger.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Kan med fordel vurderes kabinett for å redusere fuktpåkjenningen mot overflater og få bort tett sokkel til sluk. Ideelt sett modernisere rom med bedre fall til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg vaskemaskin, dusjgarnityr/dør, innredning og wc. Litt heng/avstand mellom vegg og innredning, ellers normal bruks og aldersslitasje.

Oppdragsnr.: 13333-4927

Befaringsdato: 01.12.2025

Side: 9 av 18

Tordenskjolds gate 55, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 1428  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport



Lit mellomrom mellom innredning og vegg.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Styres via kjøkkenventilator. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

Det at det er tidligere malingflass over dusj kan tilsi at ventilasjon kan oppleves noe svak. Bruksoppsyn/vurdering.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Pga kjøkken var det ikke mulig å komme ned til bunnsvill og måle som gir mest eksakt måling.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning med malte fronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert steketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Vibrasjonslyd/lyd fra vifte, spesielt nivå 3.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Fungerer med avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannrør av rør i rør.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Funksjon rør i rør er at evt lekkasjevann skal ledes til rom med sluk og fuktsikre løsninger. Fordelerstamme kommer ut i tak i gangen, som vil medføre at vann spres ved evt lekkasje. Det mangler tettemuffe i rør i rør på kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Det anbefales lekkasjesensor som stenger vann ved evt lekkasje, i kjøkkenskap og i gang.

Oppdragsnr.: 13333-4927

Befaringsdato: 01.12.2025

Side: 10 av 18

Tordenskjolds gate 55, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 1428  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport



Mangler tettemuffe på kjøkken.



Fordelerstamme i gangen.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

### TG 2 Ventilasjon

Lufting va vindusventiler, avtrekk kjøkken og bad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lufterventiler i vinduer stue og soverom. Det kan oppleves noe svakt luftskifte, som betyr at man er avhengig av å lufte med vinduer i tillegg. Man kan med fordel vurdere ekstra ventiler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruksoppsyn/vurdering.

### TG 1 Varmekabler

Baderom, funksjon OK.

### TG 1J Varmtvannstank

Via felles anlegg, ikke vurdert.

### TG 2 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.*

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

Automatsikringer ved inngangsdør.

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeår.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Intet utført.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- #### Inntak og sikringsskap
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

Oppdragsnr.: 13333-4927

Befaringsdato: 01.12.2025

Side: 11 av 18

Tordenskjolds gate 55, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 1428  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja .**

#### Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



Oppdragsnr.: 13333-4927

Befaringsdato: 01.12.2025

Side: 12 av 18

Tordenskjolds gate 55, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 1428  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## 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

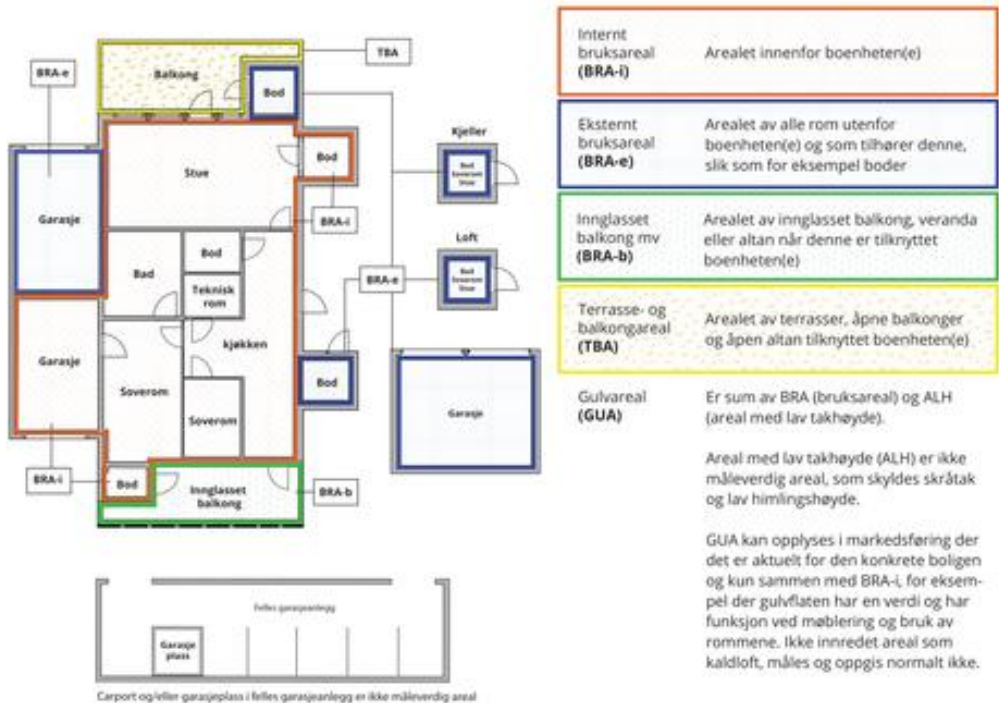
### Hva er måleverdig areal?

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.



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Tordenskjolds gate 55, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 1428  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Arealer

| Leilighet |                            |                             |                            |     |                                 |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller   |                            | 7                           |                            | 7   |                                 |
| 1 etasje  | 40                         |                             |                            | 40  |                                 |
| SUM       | 40                         | 7                           |                            |     |                                 |
| SUM BRA   | 47                         |                             |                            |     |                                 |

| Romfordeling |                                            |                             |                            |
|--------------|--------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje       | Internt bruksareal (BRA-i)                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
| Kjeller      |                                            | Bod i fellesareal           |                            |
| 1 etasje     | Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom |                             |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|           | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------|------------|------------|
| Leilighet | 40         | 7          |

Tordenskjolds gate 55, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 1428  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede               | Rolle         |
|------------|-------------------------|---------------|
| 01.12.2025 | Andreas Natvig          | Takstingeniør |
|            | Konstanse Heide Åkerman | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|----------|-------------------------|------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 150  | 1428 |      | 0    | 256.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Tordenskjolds gate 55

#### Hjemmelshaver

Tordensskjoldgate 55 Borettslag

### Andelsobjekt

| Boligselskap                        | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-------------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /TORDENSSKJOLDGATE 55<br>BORETTSLAG | 988516163 |           |                  | Åkerman Konstanse Heide   |

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

9

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                                   | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 01.12.2025 | Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner. | Gjennomgått      | 5     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no |            |                                                             | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eier             |            |                                                             | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Megler           |            |                                                             | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger        |            |                                                             | Gjennomgått      |       | Nei     |

Oppdragsnr.: 13333-4927

Befaringsdato: 01.12.2025

Side: 15 av 18

Tordenskjolds gate 55, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 1428  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
|---------|------------|-----------|

|   |            |  |
|---|------------|--|
| 1 | 04.12.2025 |  |
|---|------------|--|

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13333-4927

Befaringsdato: 01.12.2025

Side: 16 av 18

Tordenskjolds gate 55, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 1428  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

#### PRISISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

#### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Tordenskjolds gate 55, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 1428  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig opptørt eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

#### PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og brukstsslitasje.

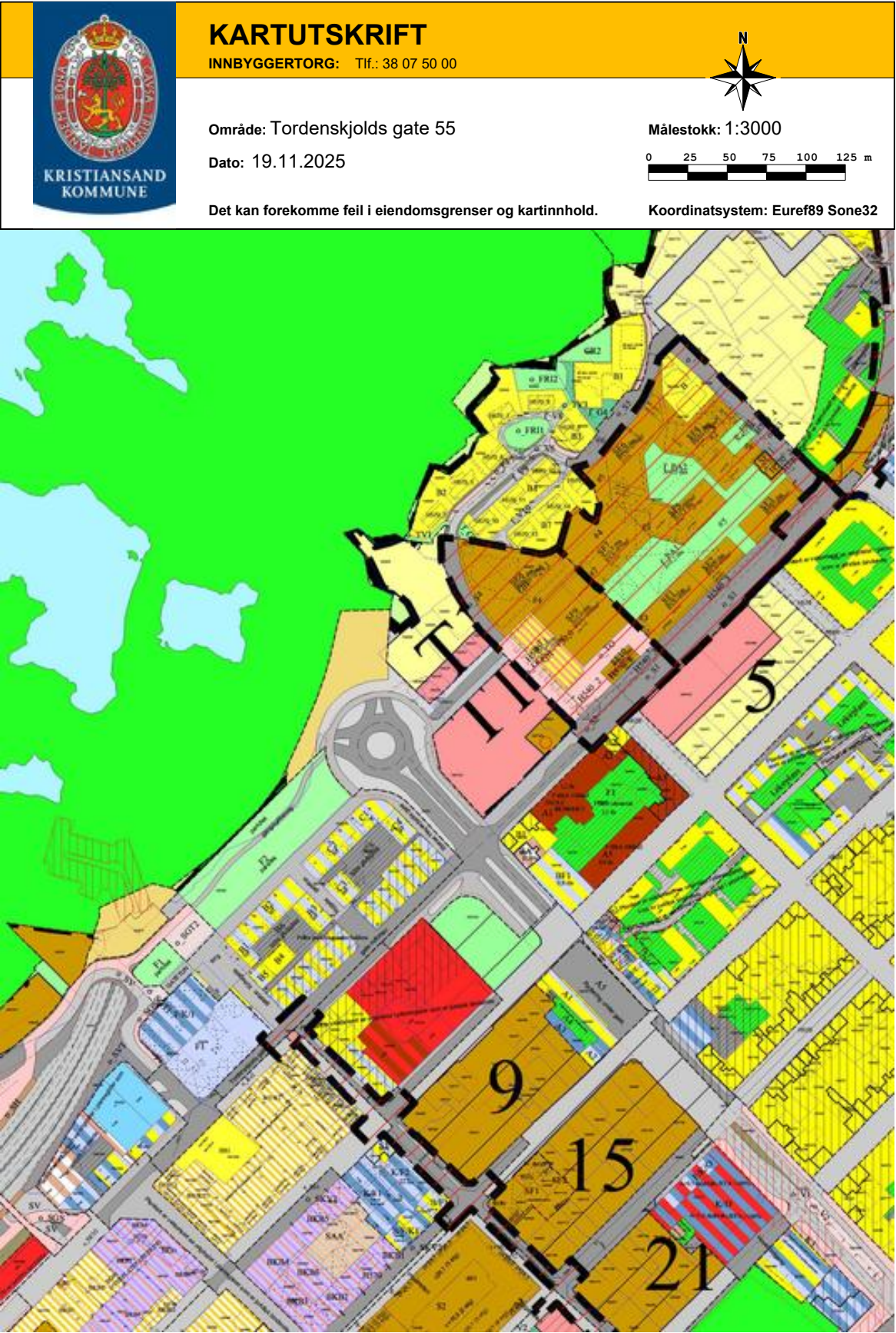
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.



**Plan nr. 1264.  
BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR KVADRATUREN OG VESTRE HAVN,  
DEL 1 - KVADRATUREN 2011-2022**

**§1 Planer og status (pbl § 1-5 2.ledd nr.4)**

1.1 Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommunedelplanen. Kommuneplanen og kommunedelplanens bestemmelser gjelder for regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke har bestemmelser om tilsvarende tema.

1.2 Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

**§2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1 og 11-8 e)**

2.1 Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan.

2.3 Innenfor områder der det stilles krav om samlet plan for flere eiendommer skal det lages planprogram. Planprogrammet skal bidra til å avklare overordnede rammebetingelser og valg av grep for det videre planarbeidet.

**§ 3 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene**

3.1 Rivingstillatelse for eksisterende bebyggelse skal ikke gis før igangsettingstillatelse for nye tiltak foreligger.

3.2 Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker (pbl §11-9 nr. 5 og 11-9 nr. 8)  
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i kvartalene 1-3, 7-9, 13-15, 19-21, 25-27, 31-33, 37-39, 43-45, 49-51 skal det beskrives hvordan planen forebygger kriminalitet.

3.3 Ved regulering av kvartaler skal en forholdsmessig andel av gategrunn tas med i plan. Bruken av trafikkområder skal være som gjengitt i temakart gatebruk.

3.4 Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A) skal leilighetene være gjennomgående.

Struktur

3.5 Formålsgrænse på plankartet viser takutspring. Ved regulering skal bygningenes vegglinj måles inn og byggelinje følge denne.

3.6 Offentlig tilgjengelige passasjer og smug skal opprettholdes.

3.7 Den eksisterende oppdeling av fasadene som gjenspeiler den tradisjonelle eiendomsstrukturen skal videreføres. Kvartalets variasjon i fasadeuttrykk skal opprettholdes og videreutvikles. Byggene skal arkitektonisk framstå som selvstendige bygg. Det skal være brudd i gesims fra bygg til bygg.

Bevaring (pbl §11-9 nr. 7)

3.9 Tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse: Ved oppføring av nybygg mot gater, skal fasadene ved form, dimensjoner og utseende, tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse.

3.10 Nye bygg som oppføres på bruksnummer inntil bevaringsverdig bygning skal ha gesims- og mønehøyde som er middelvei av høyeste og laveste tilstøtende bygg, og maksimalt 3 m over bevaringsverdig bygnings høyder.

Høyder og form (pbl §11-9 nr. 5)  
**3.11** Kvartalene (1, 2, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, del av 20, 21, 25, 26, 31, 32, 37, 38, 39, 43, 44, 50) har maksimal gesimshøyde på 15,5m og maksimal mønehøyde på 20,1 m. Bebyggelse i indre gårdsrom har en maksimal byggehøyde på 20,1 m. Høydeangivelsene er forutsatt å romme 4 etasjer og tilbaketrukket 5. etasje innenfor en vinkel av 45 °. Bestemmelsen gjelder for den delen av kvartal 20 som er avsatt til sentrumsformål.

Unntak fra denne bestemmelsen er: For eiendommer som grenser inntil Markensgates sør-vestside skal ha maks møne- og gesimshøyde slik disse er i dag. Gesims- og mønehøyder i Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

Det er knyttet vesentlige verneverdier til følgende gateløp/fasaderekker:  
Kvartal 2:  
Ved regulering skal gatemiljøet mot Kirkegata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 9:  
Ved regulering skal gatemiljøene og de autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 15:  
Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt og Skippergata ivaretas, gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

Kvartal 21:  
Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Skippergata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

**3.15** Ved regulering av kvartalene 65-68 skal eksisterende byggeform, areal og høyde beholdes.

**3.16** Utbygg eller karnapper skal ikke krage ut over byggelinjen. Balkonger kan tillates inntil 1,2m ut mot gate.

**3.17** På tak skal det kun være mindre oppbygg for ventilasjon, heis e.l., maks 10% av byggets flate, og trekkes inn fra veggliv minimum 2 m eller innenfor 45 grader. Ventilasjonsavtrekk skal føres over tak i gatebebyggelsen, ikke i lavere høyde i kvartalenes indre.

**3.18** Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke trekkes inn i kvartalene, men gå rett ned fra portrom.

Utnyttelsesgrad (pbl §11-9 nr. 5)  
**3.19** I det indre av kvartalene 1, 2, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, del av 20, 21, 25, 26, 31, 32, , 37, 38, 39, 43, 44, 50 er BYA inntil 100%, dog ikke i dagens grøntområder.

Grønnstruktur  
**3.20** I område G1 skal det opparbeides gang/sykkelveiforbindelse gjennom område for grønnstruktur som vist i gjeldende regulering.

**3.21** Sandlekeplass skal normalt reguleres som grønnstruktur, underformål friområde og lokaliseres på bakkeplan og inntil andre offentlige arealer i reguleringsplaner. I eksisterende lukkede karéer uten offentlig tilgang kan lekeplass reguleres som bebyggelse og anlegg med underformål lekeplass.

**§4 Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl §11-9 nr. 5, 6, 7 og 8)**  
Parkering på rivings-/ branntomter tillates ikke.

Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker  
**4.1** Ved etablering av restaurant og serveringssted som nevnt i pbl §20-1 d) skal plassering av inngangsdør, parkering i gate, bruk av fortau og bredde på fortau utformes slik at ulykker forebygges.

Universell utforming  
**4.2** Ved tiltak som nevnt i pbl §20-1 d skal det tilrettelegges for universell utforming i henhold til den enhver tid gjeldende teknisk forskrift. Bestemmelsen gjelder for bebyggelse og anlegg - sentrumsformål.

**§5 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1)**  
**5.1** Område BA 1 kan benyttes til bolig og kontorformål. Område BA 2 kan benyttes til marina og bevertning.

Sentrumsformål (pbl §11-9 nr. 5)  
**5.2** I formålet sentrumsbebyggelse inngår parkeringsanlegg. En nærmere spesifisering av tillatte formål for de enkelte områder er angitt i tabell 1.

**5.3** Lokaler på gateplan skal forbeholdes forretningsvirksomhet, servering eller publikumsrettet servicevirksomhet mot angitte gater, som vist i temakart (krav til publikumsrettet virksomhet i 1 etasje).

**5.4** Alle butikker i første etasje skal ha egen inngang fra gate. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.

**5.5** I kvartalene 19, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 37, 38, 43 tillates det ikke etablert nye boenheter.

**5.6** I kvartalene 1, 2, 3, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 20, 21, 39, 44, 45, 49 og «fiskebrygga» skal boligandelen ikke overstige 30 % av totalt byggevolum i kvartalet.

**§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §11-10 nr. 2 og §11-9 nr. 5 og 8)**  
**6.1** Ramper i gate tillates ikke.

**6.2** Ved regulering eller endring av gateutforming skal det etableres nye trær i tråd med normalprofiler for aktuell gate, vist i kommunedelplanen. Eksisterende trær i gater og parker skal bevares ved nye tiltak. Dersom dette ikke er mulig kan nye trær gjenplantes på stedet eller innen rimelig nærhet av planområdet.

§ 6.3 Parkeringsbestemmelser vedtatt i kommuneplan kan fravikes i detaljregulering. Hele kvartalet skal tas inn i vurderingen.

- §7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §11-11 nr. 3)
- 7.1 Anlegg og innretninger i eller ved sjøen skal ikke hindre fri sikt fra gatene i Kvadraturen.
- 7.2 Østre havn skal beholdes friluftaktiviteter.
- 7.3 I områder avsatt som småbåthavn langs Otra skal det ikke anlegges flytebrygger.

**RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING**

**Boligformål (pbl §11-9 nr. 5)**

Når spesielle forhold tilsier det, kan kommunen tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner, småverksteder o.l. som ikke er til ulempe for beboerne eller særlig trafikkskapende, og vilkårene for dispensasjon i pbl §19-2 for øvrig er oppfylt.

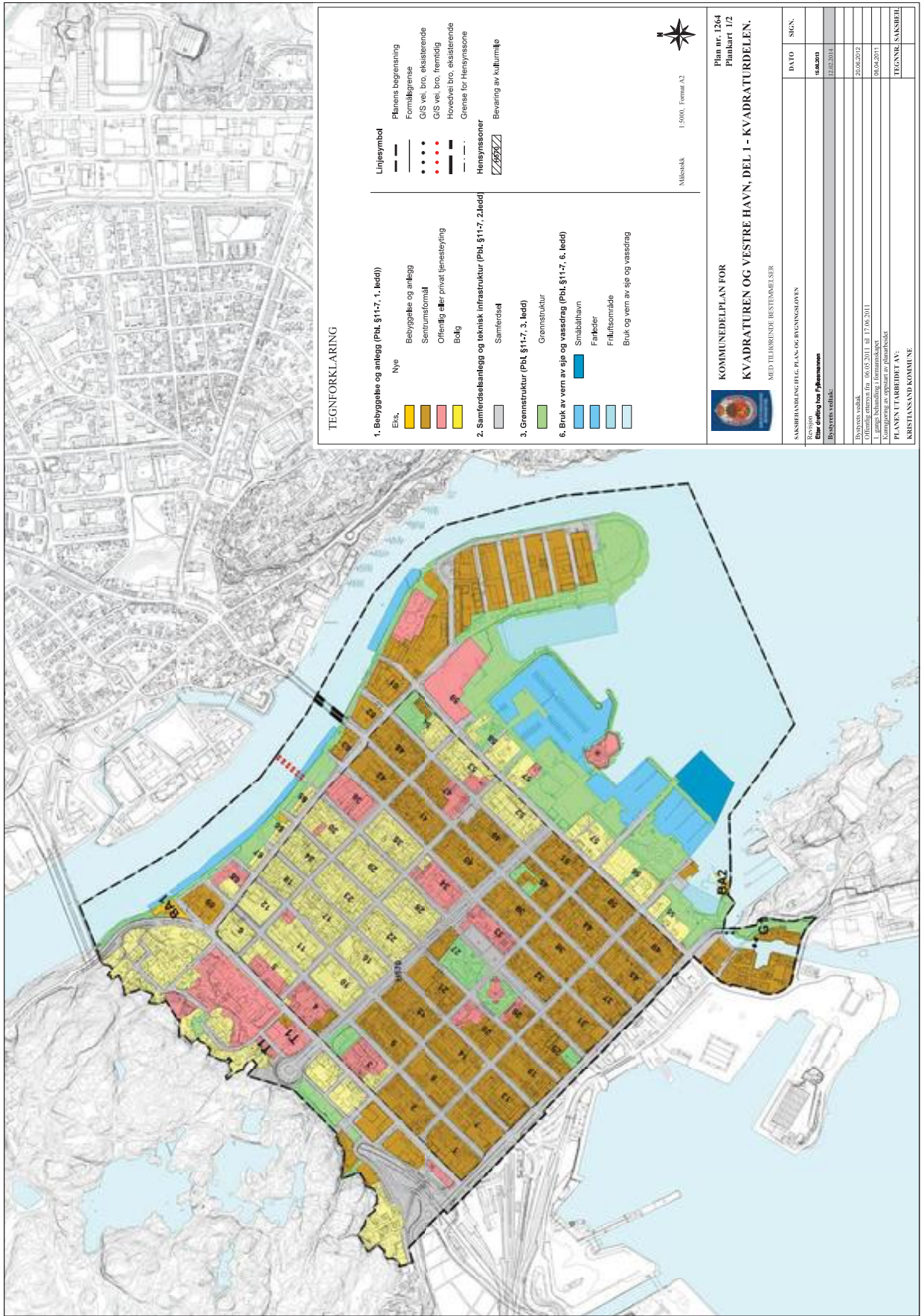
**RETNINGSLINJE KULTURMILJØ**

Formålet med hensynssone kulturmiljø er å ivareta renessansebyen og dens kvaliteter, større sammenhengende bygningsmiljøer og historiske elementer.

- Følgende elementer er viktige og skal ivaretas ved regulerings- og byggesaker:
- Gateløpenes siktakser skal holdes åpne
  - Historiske parker og plasser og bevaringsverdige bygg som vist i temakart bevaring
  - De større sammenhengende bygningsmiljøene i Posebyen og Murbyen

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 12.02.2014 som sak nr. 23.

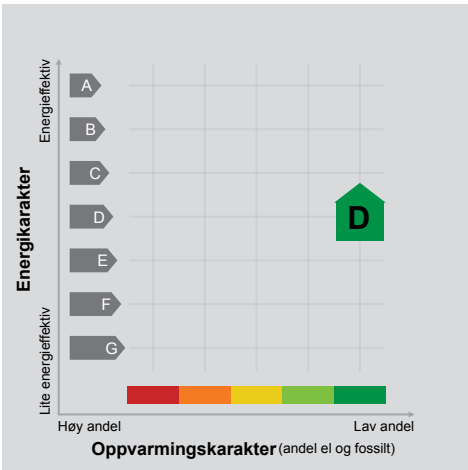
Retting av Korrekturfeil: Kvar탈 49 ut av § 3.11 og 3.19 – 18.03.2014, AL







|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Tordenskjolds gate 55   |
| Postnummer        | 4614                    |
| Sted              | KRISTIANSAND S          |
| Kommunenavn       | Kristiansand            |
| Gårdsnummer       | 150                     |
| Bruksnummer       | 1428                    |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 168243804               |
| Bruksenhetsnummer | H0103                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-97682 |
| Dato              | 26.03.2025              |



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Tiltak utendørs
- Følg med på energibruken i boligen

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 inneklima 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.

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Bygningskategori:        | Boligblokker |
| Bygningstype:            | Leilighet    |
| Byggeår                  | 2006         |
| Bygningsmateriale:       | Betong       |
| BRA:                     | 48           |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 3            |
| Detaljert vegger:        | Nei          |
| Detaljert vindu:         | Nei          |

Teknisk installasjon

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Oppvarming: | Fjernvarme           |
| Ventilasjon | Naturlig ventilasjon |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tilstat/energiattesten>)

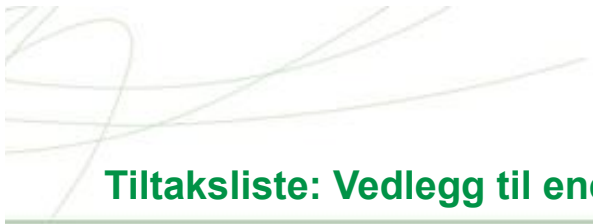
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).



For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 15: 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.



Utskrift fast eiendom

|                                                               |               |                      |  |
|---------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|--|
| Gårdsnummer 150, Bruksnummer 1428 i 4204 KRISTIANSAND kommune |               |                      |  |
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret                         | Data uthentet | 05.12.2025 kl. 14.29 |  |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk                | Oppdatert per | 05.12.2025 kl. 14.28 |  |

Adresse(r):

Gateadresse: Tordenskjolds gate 55  
Gatenr: 18720  
Kommune: KRISTIANSAND  
Postkrets: 4614 KRISTIANSAND S

HJEMMEL SOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

|                            |                                                                                                                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2005/23169-1/93 09.12.2005 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>VEDERLAG: NOK 4 000 000<br>Omsetningstype: Fritt salg<br>TORDENSSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG<br>ORG.NR: 988 516 163 |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

HEFTELSE R

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

|                              |                                                                                                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1937/1332-2/93 03.07.1937    | BEST. OM ADKOMSTRETT<br>Bestemmelse om benyttelse<br>Med flere bestemmelser                                        |
| 1955/1459-1/93 21.07.1955    | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.<br>Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen                                           |
| 2005/23997-1/93 19.12.2005   | FELLES PANTEDOK BOR.INNSK<br>Beløp: NOK 3 570 000<br>Panthaver: ANDELSHAVERNE I BORETTSLAGET<br>LØPENR: 7146821    |
| 2009/889438-1/200 20.11.2009 | ** PRIORITETSBESTEMMELSE<br>Veket for<br>Beløp: NOK 9 000 000<br>Panthaver: SPAREBANKEN SØR<br>ORG.NR: 937 894 538 |

Gårdsnummer 150, Bruksnummer 1428 i 4204 KRISTIANSAND kommune

|                                    |                                                                                                                                                   |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2009/890467-1/200 20.11.2009       | PANTEDOKUMENT<br>Beløp: NOK 9 000 000<br>Panthaver: SPAREBANKEN NORGE<br>ORG.NR: 832 554 332                                                      |
| 2025/490350-1/200 05.05.2025 09:32 | ** ENDRING VED FUSJON<br><br>FRA: SPAREBANKEN SØR<br>ORG.NR: 937 894 538<br>TIL: SPAREBANKEN NORGE<br>ORG.NR: 832 554 332<br>ELEKTRONISK INNSENDT |

GRUNNDATA

|                           |                                                                         |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1936/1787-2/93 05.10.1936 | OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN<br>OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------|

|                                    |                                                                                    |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020/159049-1/200 01.01.2020 00:00 | OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING<br><br>Tidligere:<br>KNR: 1001 GNR: 150 BNR: 1428 |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggesaksavdelingen



Dagfin Skaar A/S  
Henrik Wergelands gate 19  
4612 KRISTIANSAND S

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200600902-9 Saksbeh: Bjørn Harald Andersen Dato:04102006

FERDIGATTEST  
Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass: TORDENSKJOLDS GATE 55 Eiendom: 150/1428  
Tiltakshaver: Protector eiendom AS Adresse: Kronprinsens gate 10, 4610 Kristiansand  
Søker: Dagfin Skaar AS Adresse: Henrik Wergelands gate 19, 4612 Kristiansand  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

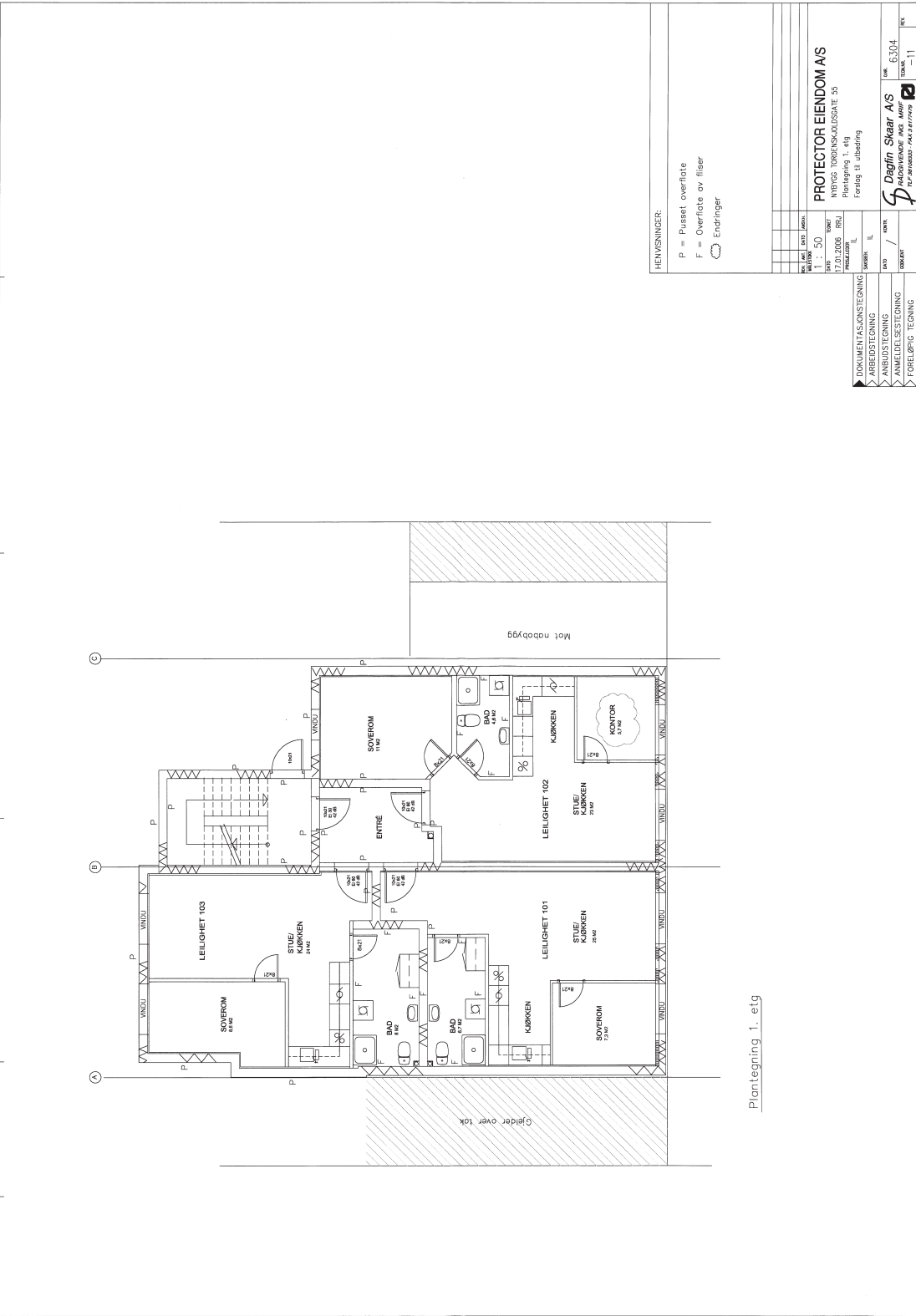
Bjørn Harald Andersen  
Saksbehandler

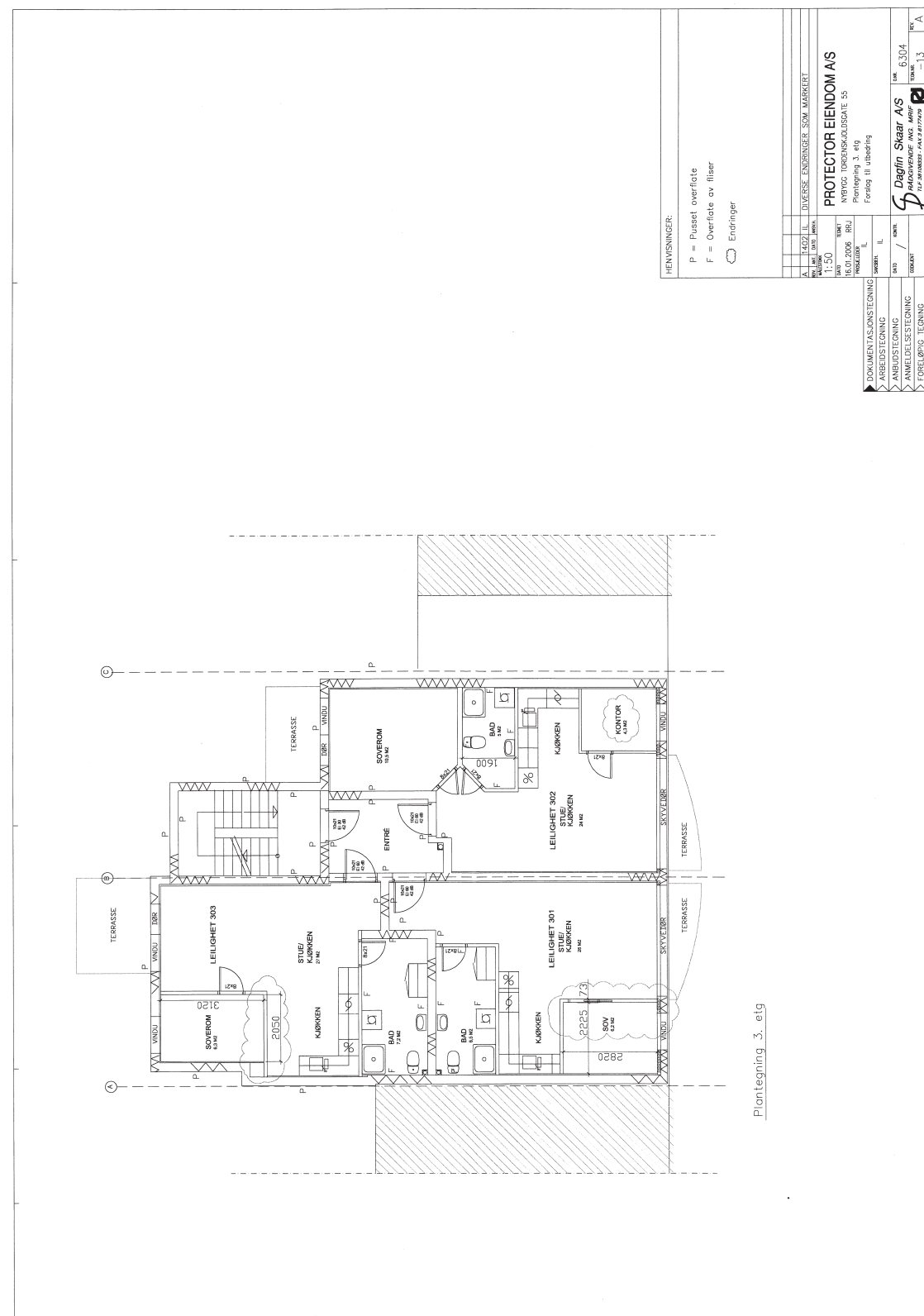
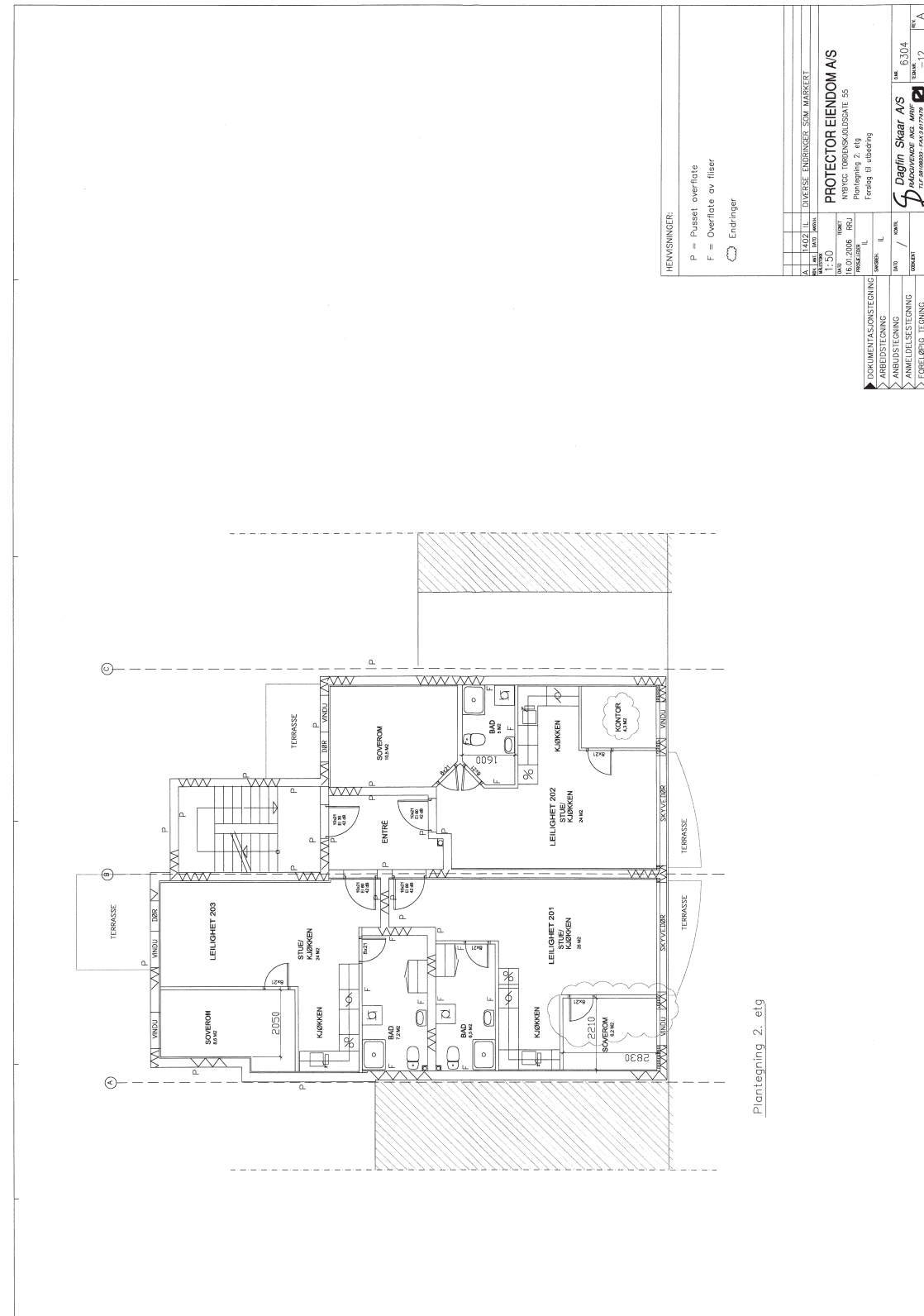
Kopi til: Tiltakshaver

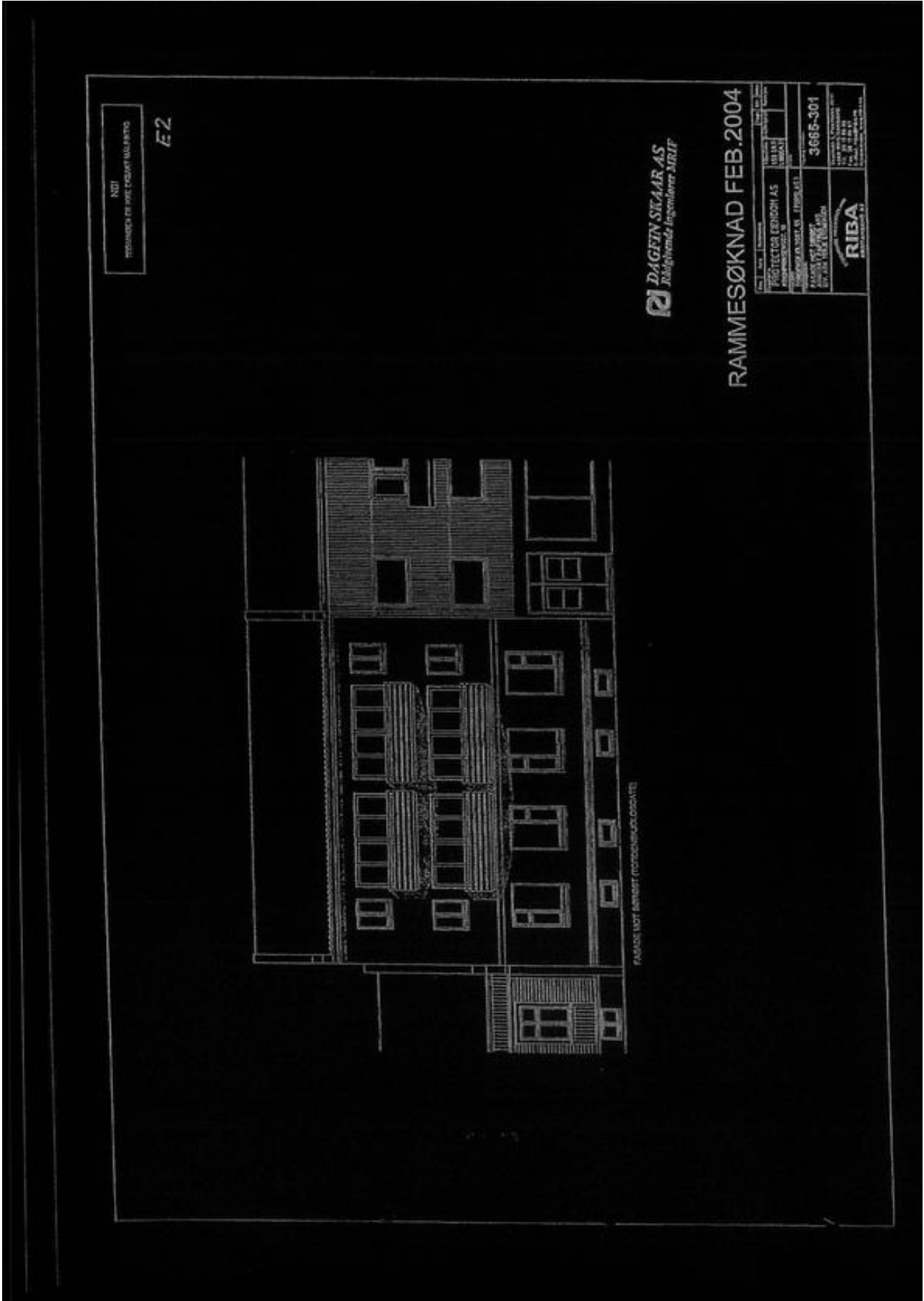
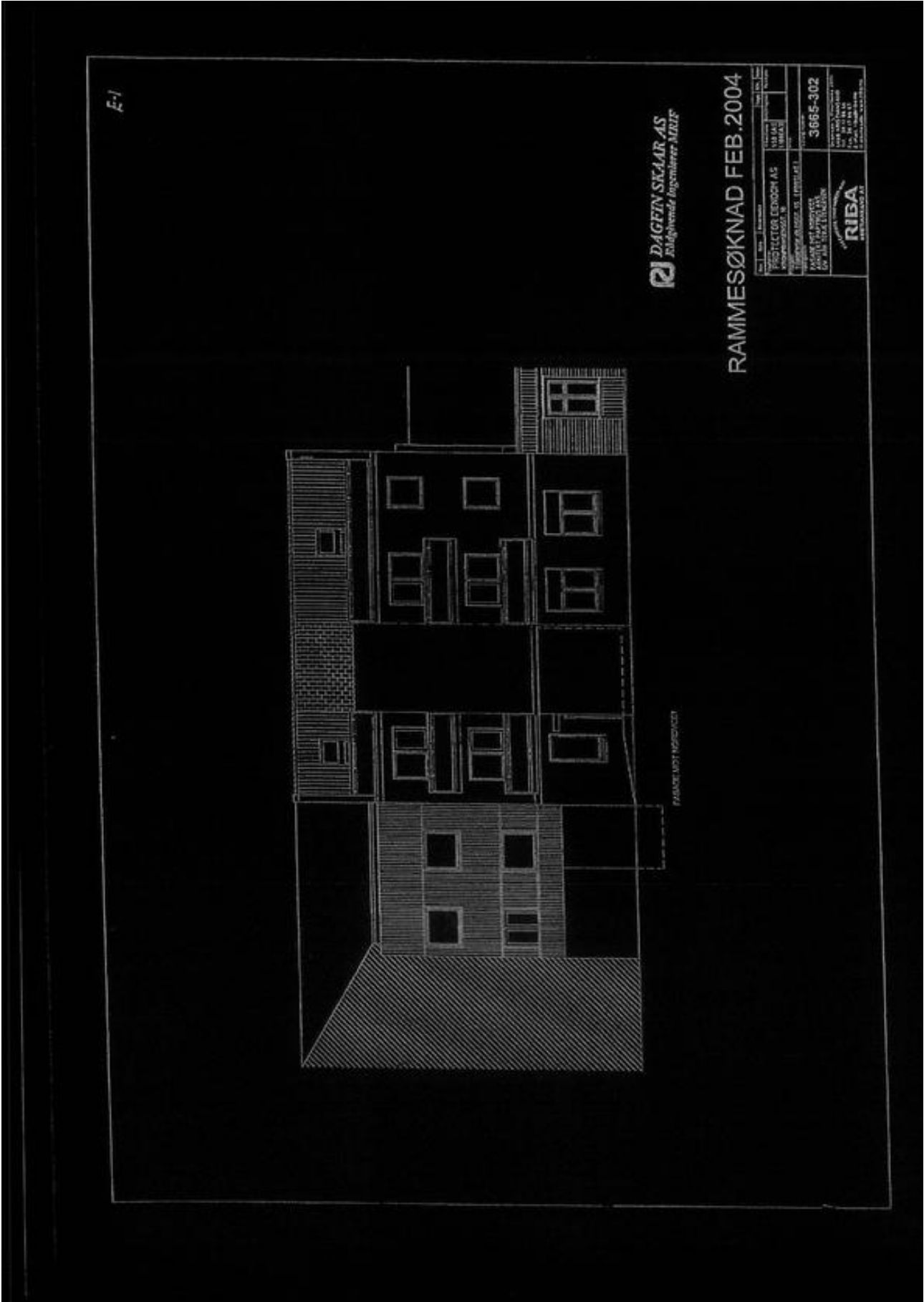
**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningssetaten  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

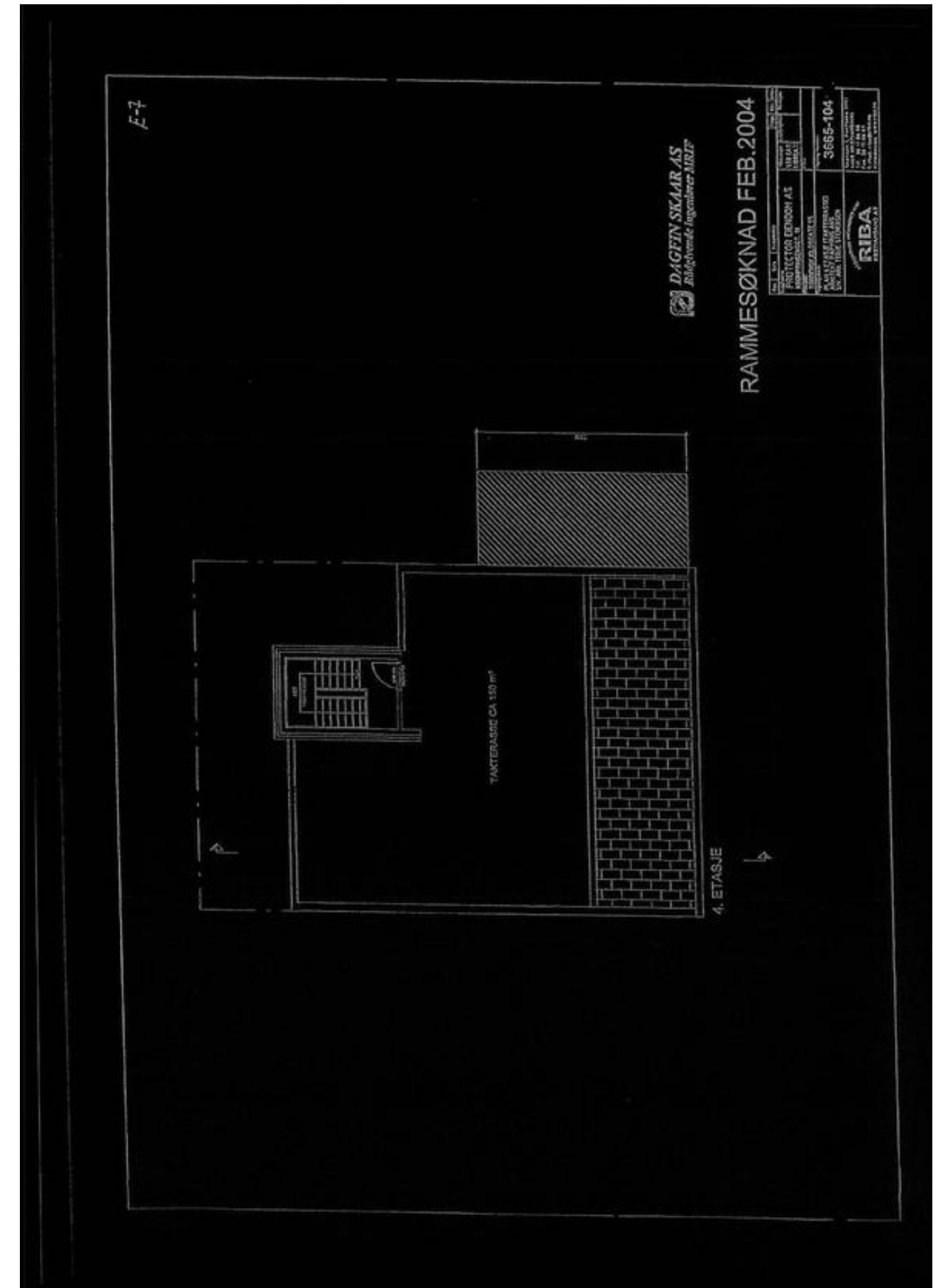
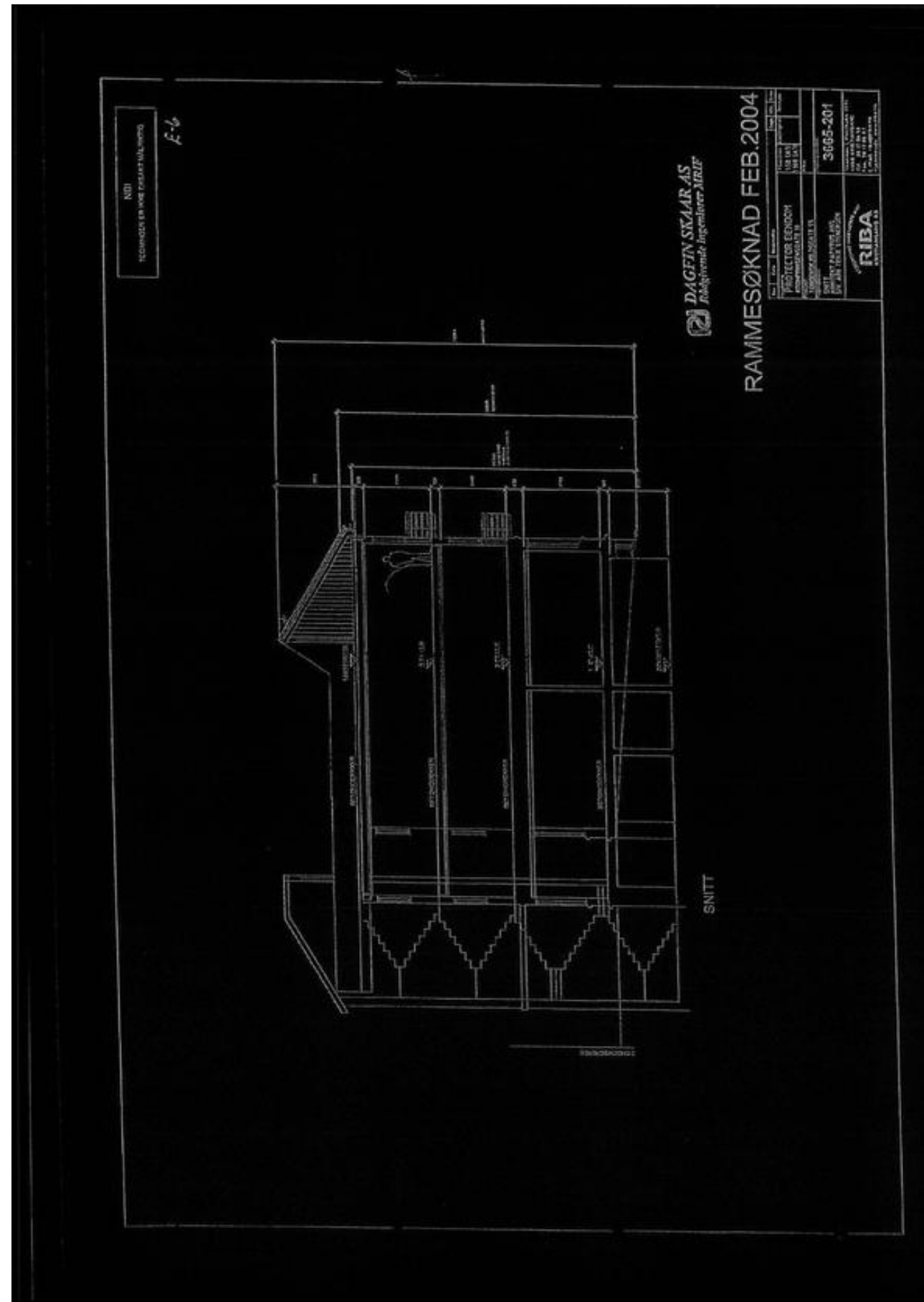
**Besøksadresse:**  
Tollbodgt. 22  
**Telefon/telefaks:**  
38075530/38075544

**E-Postadresse:**  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
**Webadresse:**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA









Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG mandag 04.09.2023 kl. 17:00 - I gangen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vidar Hagen ble foreslått møteleder

Vedtak:

Vidar Hagen ble valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Jonas Havnerås ble foreslått

Vedtak:

Jonas Havnerås ble valgt

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Jonas Havnerås ble foreslått

Vedtak:

Jonas Havnerås ble valgt

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Hagen leilighet 202

Nesheim leilighet 101

Havnerås leilighet 302

Kirsebom leilighet 303

Aasen leilighet 102

Vedtak:

Fem stemmeberettigede

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkallelsen ble foreslått godkjent

Vedtak:

Innkallelsen ble godkjent, men det ble kommentert at tilbud burde vært sendt ut på forhånd.

2. Utsifting av 3 verandadører

Det er 3 verandadører (skyvedører) som er såpass dårlige nå at de bør skiftes. Kostnaden er beregnet til kr. 250.000 for alle 3 dørene.

Det er ikke nok penger i borettslaget til å ta denne kostnaden av oppsparte midler, så styret anbefaler at dette finansieres ved opptak av felles banklån.

Felleskostnadene vil øke med ca 320 kr pr mnd pr leilighet basis 6% lånerente ved nedbetaling av lånet over 10 år.

Vedtak:

Det besluttet å skifte ut 3 verandadører (skyvedører), for borettslagets kostnad. Styret får fullmakt til å ta opp banklån på kr. 250.000.

Banken kan ta pant i borettslagets eiendom som sikkerhet for lånet, om nødvendig med prioritet foran borettsinnskuddene. Lånet nedbetales over inntil 10 år, styret kan beslutte nedbetalingstid innen denne rammen. Felleskostnadene i borettslaget heves tilsvarende kostnadene til renter og avdrag.

4 / 5 stemte for forslaget.

Protokoll ekstraordinært møte for TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                                 |            |
|----------------|---------------------------------|------------|
| Møteleder      | Vidar Hagen (sign.)             | 04.09.2023 |
| Sekretær       | Jonas Røssland Havnerås (sign.) | 04.09.2023 |
| Protokollvitne | Jonas Røssland Havnerås (sign.) | 04.09.2023 |
| Protokollvitne | Vidar Hagen (sign.)             | 04.09.2023 |

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Takterrasse.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Stian Barbakken ble foreslått som møteleder.

Vedtak:

Stian Barbakken ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Sigrid Dalen ble foreslått som protokollfører.

Vedtak:

Sigrid Dalen ble valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Sigrid Dalen ble foreslått til å signere protokollen.

Vedtak:

Sigrid Dalen ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Opptelling av stemmer og fullmakter

Vedtak:

Det var 5 tilstedeværende og ingen fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Regnskap og budsjett

Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

3. Saker innmeldt fra eierne

3.1 Vedlikehold av bakgården

Det har vokst mye ugress i bakgården det siste året, og murveggene er misfarget og skitne.

Vedtak:

Vidar Hagen innhenter pristilbud angående gift til ugress. Styret gis fullmakt til videre beslutninger vedrørende om tilbud skal godkjennes eller ikke.

3.2 Anskaffelse av sykkelbu

Det har blitt meldt interesse om anskaffelse av sykkelbu grunnet tyveri.

Vedtak:

En sykkelbu som har plass til 9 sykler blir for stort og for dyrt. Styret undersøker mulighet for et mer solid sykkelstativ eller sykkellås og mulighet for å høyne gjerdet i bakgården innen utgangen av året.

3.3 Endring av søppeldunker

Søppeldunkene vi har nå er for store til å fylles opp fullstendig, og bidrar derfor til økte kommunale avgifter ved søppeltømming.

Vedtak:

Styret vil kontakte kommunen vedrørende å endre antall søppeldunker som følgende:

- Redusere restsøppel fra tre til to.
- Redusere glass og metall fra to til én, og bytte til en mindre søppeldunk.
- Bytte matavfall til en mindre søppeldunk.
- Anskaffe en søppeldunk for plastavfall.

3.4 Sortering av søppel

Det har blitt meldt av andelseier at sortering av søppel ikke er god nok.

Vedtak:

Styret vil sette opp merking for å tydeliggjøre hva som skal i hvilken dunk.

4. Saker fra styret

4.1 Vasking og maling av byggets fasade

Vasking, skraping, og maling av byggets fasade. Malingen begynner å flaske på fremsiden av bygget.

Vedtak:

Arbeidet utføres på anbud. Styret må innhente pristilbud fra minimum tre ulike aktører, og arbeidet finansieres med opptak av nytt lån innen årets utgang.

4.2 Forslag til nytt vedtak: Bruksoverlating

Borettslaget vårt består av andelsleiligheter, og i den sammenheng er det i utgangspunktet ment for at eier selv skal bo i leiligheten. Et slikt vedtak vil beskytte borettslaget for eventuelle kjøpere av leiligheter til salgs som ønsker å benytte leilighet for utleie, hvor potensielle leietakere ikke hadde blitt godkjente andelseiere. Det vil også bidra til økt eierskap over tilstand av bygget og fellesareal.

Vedtak:

Legge til følgende punkt i borettslagets vedtekter: Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, og styret må godkjenne leietaker før leietaker kan flytte inn. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året, jf. borettslagsloven § 5-4 første ledd annet punktum. Reglene gjelder ethvert utlån av boligen, også om dette skjer uten betaling. Utgangspunktet i borettslagsloven er at andelseier må søke om utleie. Dette gjelder ikke for denne typen korttidsutleie. Dersom korttidsutleien fører til urimelige ulempe for naboene, vil det være et mislighold som kan få konsekvenser både for eier og leietaker. Boligen kan også leies ut for lengre perioder, og det må søkes om til styret.

Styret vil også arbeide med å utarbeide en forlengelse av dette vedtaket som reflekterer andelseiernes interesser og behov.

4.3 Vedlikehold av uteplass på takterrasse

Utemøblene på takterrassen begynner å bli svært slitt, og det er muligens på tide med å bytte de ut med nye møbler. I tillegg foreslås det implementering av en bookingliste av takterrasse for andelseiere.

Vedtak:

Innkjøp av nye utemøbler etter behov ihht. regnskapsbudsjett. Implementering av bookingliste for takterrasse.

4.4 Bytte av postkasser

Postkassene til andelseiere er svært ulike og noen begynner å bli svært slitt.

Vedtak:

Postkasser skal flyttes lengre ned etter maling av fasade.

5. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 25 000 Vedtak at styreleder mottar dette honoraret.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Stian Barbakken er på valg i år.

Vedtak:

Vidar Hagen valgt til styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

I fjor ble Benjamin Aasen og Trym Haugen Bildøy valgt som styremedlemmer for 2 år.

Vedtak:

Ingen nye styremedlemmer er valgt i år. Nåværende styremedlemmer forblir uendret.

6.3 Valg av varamedlemmer

I fjor ble Vidar Hagen og Kristin Andresen Nesheim valgt som varamedlemmer i 2 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt i generalforsamling at Kristin Andresen Nesheim og Vidar Hagen fratrer sin rolle som varamedlem nå, før fullstendig periode er gått iht. Borettslagets vedtekter.

Følgende varamedlemmer er valgt:

Stian Barbakken er valgt som varamedlem i 2 år.

Sigrid Dalen er valgt som varamedlem i 2 år.

Protokoll for TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                         |            |
|----------------|-------------------------|------------|
| Møteleder      | Stian Barbakken (sign.) | 27.05.2025 |
| Sekretær       | Sigrid Dalen (sign.)    | 28.05.2025 |
| Protokollvitne | Sigrid Dalen (sign.)    | 28.05.2025 |

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG mandag 10.06.2024 kl. 18:00 - Utenfor trappinngangen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vidar Hagen ble foreslått som møte leder.

Vedtak:

Vidar Hagen ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Marie Kristine Malmgren ble foreslått som protokollfører.

Vedtak:

Marie Kristine Malmgren ble valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Marie Kristine Malmgren ble foreslått til å signere protokollen

Vedtak:

Marie Kristine Malmgren ble valgt til å signere protokollen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Opptelling av stemmer og fullmakter

Vedtak:

Det var 6 tilstedeværende og ingen fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Styrets årsmelding tas til orientering

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

Vedtak:

Protokoll fra generalforsamling 2024 - TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG.

Side 1/3

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

Det er ingen innkomne saker fra eierne før genralforsamlingen.

Vedtak:

Det var ingen forhåndsinnmeldte saker men det ble vedtatt innkomne forslag under genralforsamlingen:

- Regelmessig sjekke luke på taket slik at den ikke tettes av blader og løv. (Gjøres sammen med søppel tømning/ ta ut søppeldunker)

- Vaske søppeldunker på dugnad regelmessig

- Vidar kjøper to stk vannslage trommel med 20 meter slange. En plasseres i inngangspartiet og en på takterrassen.

- Trym sjekker vannkran ved inngangspartiet for lekkasje

5. Saker fra styret

5.1 Maling av trappeoppgang

Trappeoppgang innvendig må males.

Vedtak:

Styret (Marie Kristine) kjøper inn maling og jobben utføres på dugnad.

Det ble bestemt å gå for en litt mørkere farge (grå/ besj) en den hvite som er i dag. Blir det for mørkt i trappeoppgangen vil det bli satt inn sterkere lysperer i lampene.

Hver etasje blir malt av respektive beboere i hver etasje. Kjeller males i felleskap.

Dugnad utføres før september 2024.

Dersom man ikke stiller/ deltar på maling av trappeoppgang påløper et gebyr på kr 1500,- per pers.

5.2 Malig av byggets fasade

Maling av byggets fasade. Dette er noe som burde gjøres i løpet av et par år. Malingen begynner å flasse på fremsiden av bygget. Har brukt Jarl Nesheim til andre vedlikehold av bygget, så vil anbefale å få et pristilbud på dette fra flere tilbydere.

Eventuellt gjøres på dugnad.

Vedtak:

Male på dugnad. Flekke over der det er behov i første omgang.

Male metall støtte under veranda inn mot gården.

5.3 Vaske byggets murvegger inn mot gården.

Høytrykkspyle byggets murvegger inn mot gården. Mulig å stå på verandaer og bruke lift på resterende?

Dugnad eller anbud?

Vedtak:

Vasking av byggets innvendig fasade utføres på dugnad.

Protokoll fra generalforsamling 2024 - TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG.

Side 2/3

Høytrykkspyler benyttes.

Man kan stå på balkonger og det ble foreslått at minst to av beboerne kan utføre ved å bruke tau fra taket og ned samtidig som man har en sikrings leder.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF til i dag. GF bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.25 000,- Vedtak at styreleder får dette honoraret.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Vidar Hagen er på valg i år.

Vedtak:

Ny styreleder:

Stian Eikvang Mørk Barbakken er valgt for 1 år

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem, Jonas Røssland Havnerås er på valg.

Styremedlem, Marie Kristine Malmgren er på valg.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Benjamin Aasen er valgt for 2 år

Trym Haugen Bildøy er valgt for 2 år

7.3 Valg av vamedlemmer

Varmedlem, Kristin Andresen Nesheim er på valg  
Varmedlem, Mikkel Tveitan er på valg

Vedtak:

Følgende varmedlemmer er valgt:

Kristin Andresen Nesheim er valgt for 2 år

Vidar Hagen er valgt for 2 år

Protokoll for TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                                 |            |
|----------------|---------------------------------|------------|
| Møteleder      | Vidar Hagen (sign.)             | 14.06.2024 |
| Sekretær       | Marie Kristine Malmgren (sign.) | 14.06.2024 |
| Protokollvitne | Marie Kristine Malmgren (sign.) | 14.06.2024 |

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG mandag 20.03.2023 kl. 20:00 - Tordenskjoldsgate 55, Leilighet H0302 hos Jonas..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:  
Tor valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:  
Tor valgt som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:  
Jonas signerer sammen med Tor

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:  
5 stemmer tilstede + 2 fullmakt

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:  
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:  
Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:  
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Bytte dør til balkong

Leilighet H0302 melder om ødelagt dør til balkong.

Vedtak:  
Styret får fullmakt til å ta saken videre. Få pristilbud på arbeid og eventuelt nytt lån.

5. Saker fra styret

5.1 Trappevask

Vurdere nåværende avtale på renhold av trappeoppgang. Har vært mye trøbbel knyttet til arbeidet utført av Brabo. Alt for ofte gjort et dårlig arbeid. Her er det flere muligheter. Hver leilighet har ansvar for hver sin uke på samme måte som søppeltømming, at Kristin Nesheim gjør arbeidet mot betaling eller å finne et annet firma som kan gjøre jobben.

Vedtak:  
Kristin har sagt seg villig til å ta jobben mot samme betaling som Brabo. Avtalen med Brabo sies opp fortest mulig. Styret avtaler videre med Kristin.

5.2 Dugnad

Maling av veggene i trappeoppgangen. Forslaget er at styret kjøper inn murliming og utstyr, sånn at dette kan gjøres som en dugnad.

Vedtak:  
Styret avtaler med Jarl Nesheim for å ta en gjennomgang av trappeoppgangen før eventuelt det skal males. Få pristilbud på maling.

Forslaget er å finne en dato for dugnad i september.

5.3 Maling av byggets fasade

Maling av byggets fasade. Dette er noe som burde gjøres i løpet av et par år. Malingen begynner å flasse på fremsiden av bygget. Har brukt Jarl Nesheim til andre vedlikehold av bygget, så vil anbefale å få et pristilbud på dette.

Vedtak:  
Få et pristilbud på jobben, så tar styret en vurdering på om dette skal gjøres iløpet av året.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:  
Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til 25000 kr.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Må velge ny styreleder

Vedtak:

Vidar Hagen er valgt til styreleder for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem, Jonas Røssland Havnerås  
Styremedlem, Mikkel Tveitan

er på valg.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt for 1 år:

Jonas Røssland Havnerås

Marie Kristine Malmgren

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem, Kristin Andresen Nesheim er på valg.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt for 1 år:

1) Mikkel Tveitan

2) Kristin Andresen Nesheim

7.4 Valg av valgkomite

Har besluttet å ikke ha valg komite

Vedtak:

Har besluttet å ikke ha valg komite

Protokoll for TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                                   |            |
|----------------|-----------------------------------|------------|
| Møteleder      | Tor Gruszewski Berthelsen (sign.) | 21.03.2023 |
| Sekretær       | Tor Gruszewski Berthelsen (sign.) | 21.03.2023 |
| Protokollvitne | Jonas Røssland Havnerås (sign.)   | 21.03.2023 |

**Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i  
TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG**

Mandag 04.09.2023 Kl: 17:00  
I gangen

**1. Konstituering**

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

**2. Utsifting av 3 verandadører**

Det er 3 verandadører (skyvedører) som er såpass dårlige nå at de bør skiftes. Kostnaden er beregnet til kr. 250.000 for alle 3 dørene.

Det er ikke nok penger i borettslaget til å ta denne kostnaden av oppsparte midler, så styret anbefaler at dette finansieres ved opptak av felles banklån.

Felleskostnadene vil øke med ca 320 kr pr mnd pr leilighet basis 6% lånerente ved nedbetaling av lånet over 10 år.

**Forslag til vedtak:** Det besluttet å skifte ut 3 verandadører (skyvedører), for borettslagets kostnad. Styret får fullmakt til å ta opp banklån på kr. 250.000.

Banken kan ta pant i borettslagets eiendom som sikkerhet for lånet, om nødvendig med prioritet foran borettsinnskuddene. Lånet nedbetales over inntil 10 år, styret kan beslutte nedbetalingstid innen denne rammen. Felleskostnadene i borettslaget heves tilsvarende kostnadene til renter og avdrag.

**Innkalling til ordinær generalforsamling i  
TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG**

Tirsdag 27.05.2025 Kl: 18:00  
Takterrasse

**1. Konstituering**

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

**2. Regnskap og budsjett**

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

**3. Saker innmeldt fra eierne**

**3.1 Vedlikehold av bakgården**

Det har vokst mye ugress i bakgården det siste året, og murveggene er misfarget og skitne.

**Forslag til vedtak:** Høytrykksspyle murvegger og fjerne ugress ved hjelp av gift, enten ved anbud eller ved dugnad.

**3.2 Anskaffelse av sykkelbu**

Det har blitt meldt interesse om anskaffelse av sykkelbu grunnet tyveri.

**3.3 Endring av søppeldunker**

Søppeldunkene vi har nå er for store til å fylles opp fullstendig, og bidrar derfor til økte kommunale avgifter ved søppeltømming.

**Forslag til vedtak:** Redusere antall søppeldunker som følgende:

- Redusere restsøppel fra tre til to.
- Redusere glass og metall fra to til én.
- Bytte matavfall til en mindre søppeldunk.

**3.4 Sortering av søppel**

Det har blitt meldt av andelseier at sortering av søppel ikke er god nok.

4. Saker fra styret

4.1 Vasking og maling av byggets fasade

Vasking, skraping, og maling av byggets fasade. Malingen begynner å flaske på fremsiden av bygget.

**Forslag til vedtak:** Utføre arbeidet på anbud. Styret må innhente pristilbud fra minimum tre ulike aktører. Arbeidet finansieres med opptak av nytt lån.

4.2 Forslag til nytt vedtak: Bruksoverlating

Borettslaget vårt består av andelsleiligheter, og i den sammenheng er det i utgangspunktet ment for at eier selv skal bo i leiligheten. Et slikt vedtak vil beskytte borettslaget for eventuelle kjøpere av leiligheter til salgs som ønsker å benytte leilighet for utleie, hvor potensielle leietakere ikke hadde blitt godkjente andelseiere. Det vil også bidra til økt eierskap over tilstand av bygget og fellesareal.

**Forslag til vedtak:** 1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dogn i året, jf. borettslagsloven § 5-4 første ledd annet punktum. Reglene gjelder ethvert utlån av boligen, også om dette skjer uten betaling. Utgangspunktet i borettslagsloven er at andelseier må søke om utleie. Dette gjelder ikke for denne typen korttidsutleie. Dersom korttidsutleien fører til urimelige ulempe for naboene, vil det være et mislighold som kan få konsekvenser både for eier og leietaker. Boligen kan også leies ut for lengre perioder, men det krever at flere vilkår må være oppfylt, det må søkes om til styret.

2. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett og - 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.
- Aandelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstander 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 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 styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet frem til

styret, skal brukeren regnes som godkjent.

3. Andelseieren som bor i boligen selv, kan overlate brukeren av deler av den til andre uten godkjenning.

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

4.3 Vedlikehold av uteplass på takterrasse

Utemøblene på takterrassen begynner å bli svært slitt, og det er muligens på tide med å bytte de ut med nye møbler. I tillegg foreslås det implementering av en bookingliste av takterrasse for andelseiere.

**Forslag til vedtak:** Innkjøp av nye utemøbler (benker, m.m.) etter behov. Implementering av bookingliste for takterrasse.

4.4 Bytte av postkasser

Postkassene til andelseiere er svært ulike og noen begynner å bli svært slitt.

**Forslag til vedtak:** Innkjøp av nye postkasser for hver andelseier, hvor postkassene skal være like.

5. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

**Forslag til vedtak:** Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 25 000  
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

6. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Stian Barbakken  
Styremedlem, Trym Haugen Bildøy  
Styremedlem, Benjamin Aasen  
Varamedlem, Vidar Hagen  
Varamedlem, Kristin Andresen Nesheim

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

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Stian Barbakken er på valg i år.

**Forslag til vedtak:** Holde valg om styreleder.

6.2 Valg av styremedlemmer

I fjor ble Benjamin Aasen og Trym Haugen Bildøy valgt som styremedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: Styremedlemmer er ikke på valg i år.

6.3 Valg av varamedlemmer

I fjor ble Vidar Hagen og Kristin Andresen Nesheim valgt som varamedlemmer i 2 år.

Forslag til vedtak: Varamedlemmer er ikke på valg i år.

| Resultatrapport klient 134 TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG |      |               |               |               |               |
|-----------------------------------------------------------|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                           | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
| Inntekter                                                 |      |               |               |               |               |
| Inndekning av felleskostnader                             |      | 346 032       | 340 632       | 346 032       | 346 032       |
| Inndekning av renter                                      |      | 39 981        | 25 997        | 40 182        | 35 919        |
| Inndekning av ord. avdrag                                 |      | 55 434        | 26 578        | 54 992        | 57 588        |
| Innbetalt kabel TV                                        |      | 55 602        | 53 892        | 56 600        | 58 200        |
| Innbetalte dugnadspenger                                  |      | 5 400         | 5 400         | 5 400         | 5 400         |
| Sum inntekter                                             |      | 502 449       | 452 499       | 503 206       | 503 139       |
| Driftskostnader                                           |      |               |               |               |               |
| Revisjonshonorar                                          | 1    | 12 688        | 10 875        | 6 200         | 6 700         |
| Styrehonorar                                              | 2    | 25 000        | 25 000        | 25 000        | 25 000        |
| Forretningsførerhonorar                                   |      | 23 633        | 22 125        | 21 000        | 22 900        |
| Rådgivningstjenester                                      |      | 6 948         | 6 756         | 6 800         | 7 200         |
| Kontingent boligbyggelag                                  |      | 2 500         | 2 500         | 2 500         | 2 500         |
| Vaktmestertjenester                                       |      | 0             | 1 798         | 0             | 0             |
| Lønn                                                      | 3    | 9 139         | 6 854         | 9 147         | 9 147         |
| Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.                            | 3    | 4 814         | 4 492         | 4 815         | 4 815         |
| Vedlikehold/serviceavtaler                                | 4    | 18 218        | 248 539       | 35 826        | 30 986        |
| Kabel-tv                                                  |      | 55 602        | 53 892        | 56 600        | 58 200        |
| Forsikring                                                |      | 45 225        | 41 872        | 44 800        | 49 700        |
| Kommunale avgifter                                        |      | 114 333       | 105 858       | 117 550       | 118 500       |
| Strøm                                                     |      | 5 891         | 6 435         | 6 500         | 6 300         |
| Oppvarming                                                |      | 57 374        | 63 380        | 67 500        | 69 600        |
| Renhold, fellesareal                                      |      | 0             | 1 051         | 1 000         | 0             |
| Verktøy, driftsmatriell, inventar                         |      | 1 547         | 0             | 0             | 0             |
| Telefon og porto                                          |      | 125           | 0             | 0             | 0             |
| Andre driftsutgifter                                      | 5    | 4 387         | 3 548         | 2 794         | 2 044         |
| Sum driftskostnader                                       |      | 387 423       | 604 975       | 408 032       | 413 592       |
| Driftsresultat                                            |      | 115 025       | -152 476      | 95 174        | 89 547        |
| Finansinntekt- og kostnad                                 |      |               |               |               |               |
| Renteinntekter                                            |      | 2 464         | 213           | 0             | 1 700         |
| Annnen finansinntekt                                      |      | 2 260         | 1 099         | 0             | 2 260         |
| Rentekostnad                                              |      | 40 562        | 37 681        | 40 182        | 35 919        |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad                     |      | -35 838       | -36 369       | -40 182       | -31 959       |
| Arsresultat                                               | 6, 7 | 79 187        | -188 845      | 54 992        | 57 588        |
| Disponering av resultat                                   |      |               |               |               |               |
| Overføring til/fra opptjent egenkapital                   |      | -79 187       | 188 845       | 54 992        | 57 588        |
| Sum disponering av resultat                               |      | -79 187       | 188 845       | 54 992        | 57 588        |

Balanserapport klient 134 TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG

|                                  | Note | Beholdning<br>pr. 31.12.24 | Beholdning<br>pr. 01.01.2024 |
|----------------------------------|------|----------------------------|------------------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                            |                              |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                            |                              |
| Varige driftsmidler              |      |                            |                              |
| Bygninger                        | 8, 9 | 12 570 000                 | 12 570 000                   |
| Finansielle anleggsmidler        |      |                            |                              |
| Sum anleggsmidler                |      | 12 570 000                 | 12 570 000                   |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                            |                              |
| Fordringer                       |      |                            |                              |
| Restanser felleskostnader        |      | 405                        | 634                          |
| Andre fordringer                 | 10   | 32 399                     | 28 953                       |
| Bankinnskudd og kontanter        |      |                            |                              |
| Innestående på driftskonto       |      | 69 020                     | 51 524                       |
| Skattetrekkskonto, bundne midler |      | 213                        | 204                          |
| Sum omløpsmidler                 | 6    | 102 036                    | 81 316                       |
| SUM EIENDELER                    |      | 12 672 036                 | 12 651 316                   |

Balanserapport klient 134 TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG

|                                       | Note  | Beholdning<br>pr. 31.12.24 | Beholdning<br>pr. 01.01.2024 |
|---------------------------------------|-------|----------------------------|------------------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |       |                            |                              |
| <b>Egenkapital</b>                    |       |                            |                              |
| Innskutt egenkapital                  |       | 900                        | 900                          |
| Annen egenkapital                     |       | 8 340 669                  | 8 340 669                    |
| Årets resultat                        |       | 79 187                     | 0                            |
| Sum egenkapital                       | 7     | 8 420 756                  | 8 341 569                    |
| <b>Gjeld</b>                          |       |                            |                              |
| Langsiktig gjeld                      |       |                            |                              |
| Pant-og gjeldsbrev lån                | 9, 11 | 652 357                    | 707 664                      |
| Borettsinnskudd                       | 9, 11 | 3 570 000                  | 3 570 000                    |
| Sum langsiktig gjeld                  |       | 4 222 357                  | 4 277 664                    |
| Kortsiktig gjeld                      |       |                            |                              |
| Forskuddsbetalt felleskostnader       |       | 13 266                     | 13 215                       |
| Leverandørgjeld                       |       | 13 297                     | 16 882                       |
| Skyldig off. myndigheter              |       | 541                        | 499                          |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger |       | 979                        | 734                          |
| Påløpne renter                        |       | 700                        | 752                          |
| Annen kortsiktig gjeld                | 12    | 139                        | 0                            |
| Sum kortsiktig gjeld                  | 6     | 28 923                     | 32 082                       |
| Sum gjeld                             |       | 4 251 280                  | 4 309 747                    |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD              |       | 12 672 036                 | 12 651 316                   |

TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG

Kristiansand, 22.04.25

(Signert elektronisk)

Stian Barbakken  
Styreleder

Trym Haugen Bildøy  
Styremedlem

Benjamin Aasen  
Styremedlem

Noter 2024

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.

Individuell nedbetaling av gjeld  
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden. Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Note 1 - Revisjonshonorar

|               | 2024   | 2023   |
|---------------|--------|--------|
| 6700 REVISJON | 12 688 | 10 875 |
| Sum           | 12 688 | 10 875 |

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

Note 2 - Styrehonorar

|                   | 2024   | 2023   |
|-------------------|--------|--------|
| 5330 STYREHONORAR | 25 000 | 25 000 |
| Sum               | 25 000 | 25 000 |

Noter 2024

Note 3 - Personalkostnader

|                                 | 2024   | 2023   |
|---------------------------------|--------|--------|
| 5000 LØNN                       | 8 160  | 6 120  |
| 5150 OPPTJENTE FERIEPENG        | 979    | 734    |
| 5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT         | 4 676  | 4 388  |
| 5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENG | 138    | 104    |
| Sum                             | 13 953 | 11 346 |

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

Note 4 - Vedlikehold

|                                               | 2024   | 2023    |
|-----------------------------------------------|--------|---------|
| 6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG                    | 0      | 243 544 |
| 6603 VEDLIKEHOLD VVS                          | 3 766  | 0       |
| 6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO                      | 4 479  | 0       |
| 6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG                   | 0      | 717     |
| 6609 KJØP AV MALING                           | 6 136  | 0       |
| 6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE | 3 838  | 4 279   |
| Sum                                           | 18 218 | 248 539 |

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

|                                    | 2024  | 2023  |
|------------------------------------|-------|-------|
| 6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV. | 2 591 | 938   |
| 7440 KONTINGENT NBBL               | 594   | 594   |
| 7770 BANKOMKOSTNINGER              | 890   | 2 017 |
| 7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE        | 313   | 0     |
| Sum                                | 4 387 | 3 548 |

Note 6 - Disponible midler

|                                        | 2024    | 2023     |
|----------------------------------------|---------|----------|
| A. Disponible midler IB                | 49 233  | 11 575   |
| Årets resultat                         | 79 187  | -188 845 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld         | -55 307 | 226 503  |
| B. Årets endringer i disponible midler | 23 880  | 37 658   |
| C. Disponible midler UB                | 73 114  | 49 233   |
| Omløpsmidler                           | 102 036 | 81 316   |
| - Kortsiktig gjeld                     | 28 923  | 32 082   |
| Disponible midler 31.12                | 73 114  | 49 233   |

Noter 2024

Note 7 - Egenkapital

|                         | 2024      | 2023      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Innskutt kapital        | 900       | 900       |
| Annen egenkapital 01.01 | 8 340 669 | 8 529 514 |
| Årets resultat          | 79 187    | -188 845  |
| Sum egenkapital 31.12   | 8 420 756 | 8 341 569 |

Note 8 - Anleggsmidler

|                                      | Bygninger  |
|--------------------------------------|------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 12 570 000 |
| Årets tilgang :                      | 0          |
| Årets avgang :                       | 0          |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 12 570 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0          |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0          |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 12 570 000 |
| Anskaffelsesår :                     | 2006       |
| Antatt levetid i år :                |            |

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

Note 9 - Pantstillelser

|                                                 | 2024       | 2023       |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Bokført gjeld sikret ved pant 31.12             | 4 222 357  | 4 277 664  |
| Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling | 4 726 177  | 5 112 126  |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12               | 12 570 000 | 12 570 000 |

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer kr 32 399,- består av 2 poster:  
Kr 19 133,- er forskuddsbetalte kostnader til leverandører.  
Kr 13 266,- er tilgode beløp hos Klare Finans.

Noter 2024

Note 11 - Pantegjeld

|                                    |                                          |                                          |
|------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Kreditor:                          | Sparebanken Sør                          | Sparebanken Sør                          |
| Formål:                            | Renovering takterasse/inngangspart       |                                          |
| Lånenummer:                        | 30008678517                              | 30007550746                              |
| Lånetype:                          | Annuitet                                 | Serie                                    |
| Opptaksår:                         | 2023                                     | 2009                                     |
| Rentesats:                         | 5,75 %                                   | 5,75 %                                   |
| Betingelser:                       | Flytende nominell rente 5,70% 25.09.2033 | Flytende nominell rente 5,70% 25.03.2037 |
| Beregnet innfridd:                 |                                          |                                          |
| Opprinnelig lånebeløp:             | 530 000                                  | 9 000 000                                |
| Lånesaldo 01.01:                   | 520 107                                  | 187 557                                  |
| Avdrag i perioden:                 | 41 147                                   | 14 160                                   |
| Lånesaldo 31.12:                   | 478 960                                  | 173 397                                  |
| Andelssaldo 01.01:                 | 0                                        | 5 112 126                                |
| Innbetalt IN i perioden:           | 0                                        | 0                                        |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0                                        | 385 950                                  |
| Andelssaldo 31.12:                 | 0                                        | 4 726 177                                |
| Sum pantegjeld for lån:            | 478 960                                  | 4 899 574                                |

Pantegjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007550746 | 1            | 173 397           | 173 397         |

|                                                                   |   |        |         |
|-------------------------------------------------------------------|---|--------|---------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008678517 | 9 | 53 218 | 478 962 |
|-------------------------------------------------------------------|---|--------|---------|

Det understrekes at dagens låneavtale og forutsetninger ligger til grunn, og at beregningen gjelder effekten av avdrag isolert sett. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, og fra hvilke tidspunkt. Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om utvikling i de månedlige felleskostnadene i fremtiden, og man må utvise forsiktighet med å bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Borettslaget har inngått avtale om individualisering av fellesgjeld i 2014. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt. Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret. Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen. Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

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

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant. Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag. Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.

Noter 2024

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld er et utlegg som er oppgjort januar 2025.

Resultat og balanse med noter for TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

| For TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG |                            |            |
|------------------------------------|----------------------------|------------|
| Styreleder                         | Stian Barbakken (sign.)    | 03.05.2025 |
| Styremedlem                        | Trym Haugen Bildøy (sign.) | 02.05.2025 |
| Styremedlem                        | Benjamin Aasen (sign.)     | 02.05.2025 |



KPMG AS  
Vestre Strandgate 67  
4612 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Tordensskjoldgate 55 borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Tordensskjoldgate 55 borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

|         |              |              |           |
|---------|--------------|--------------|-----------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana    | Stord     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde        | Straume   |
| Arendal | Hamar        | Skien        | Tromsø    |
| Bergen  | Haugesund    | Sandefjord   | Trondheim |
| Bodø    | Knarvik      | Sandnessjøen | Tynset    |
| Drammen | Kristiansand | Stavanger    | Ålesund   |



Uavhengig revisors beretning - Tordensskjoldgate 55 borettslag

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand  
KPMG AS

Jon Christian Brømnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Brømnes, Jon Christian**  
**Statsautorisert revisor**  
På vegne av: KPMG AS  
Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2304470  
IP: 80.232.xxx.xxx  
2025-05-05 08:27:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NH6MX-BXTDT-NZJPQ-ZJIMT-H3V5-R4IAZ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**  
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

FULLMAKT

NAVN: \_\_\_\_\_

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i \_\_\_\_\_ (navn på boligselskapet)

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_

NAVN: \_\_\_\_\_

ADRESSE: \_\_\_\_\_

Leilighetsnummer. \_\_\_\_\_      SIGNATUR: \_\_\_\_\_

**Leveres ved inngangen**

 \_\_\_\_\_

NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til motelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Leilighetens nummer: \_\_\_\_\_

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

**Leveres ved inngangen**

Innkalling til ordinær generalforsamling i  
TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG

Mandag 10.06.2024 Kl: 18:00  
Utenfor trappinngangen

1. Konstituering

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

2. Årsmelding

Styrets årsmelding tas til orientering

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Det er ingen innkomne saker fra eierne.

5. Saker fra styret

5.1 Maling av trappeoppgang

Trappeoppgang innvendig må males.

Forslag til vedtak: Forslag at styret kjøper inn murmaling og utstyr og selve malingen utføres på dugnad

5.2 Malig av byggets fasade

Maling av byggets fasade. Dette er noe som burde gjøres i løpet av et par år. Malingen begynner å flasse på fremsiden av bygget. Har brukt Jarl Nesheim til andre vedlikehold av bygget, så vil anbefale å få et pristilbud på dette fra flere tilbydere.

Eventuellt gjøres på dugnad.

5.3 Vaske byggets murvegger inn mot gården.

Høytrykkspyle byggets murvegger inn mot gården. Mulig å stå på verandaer og bruke lift på resterende?

Dugnad eller anbud?

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF til i dag. GF bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

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

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Vidar Hagen  
Styremedlem, Marie Kristine Malmgren  
Styremedlem, Jonas Røssland Havnerås  
Varamedlem, Kristin Andresen Nesheim  
Varamedlem, Mikkel Tveitan

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

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Vidar Hagen er på valg i år.

Forslag til vedtak: Styreleder Vidar Hagen tar gjenvalg for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem, Jonas Røssland Havnerås er på valg.

Styremedlem, Marie Kristine Malmgren er på valg.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

NN er valgt for x år

NN er valgt for x år

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem, Kristin Andresen Nesheim er på valg  
Varamedlem, Mikkel Tveitan er på valg

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

NN er valgt for x år

NN er valgt for x år

Styrets årsmelding for TORDENSKJOLDGATE 55  
BORETTSLAG 2023

TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettviseende oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Vidar Hagen, Tordenskjolds Gate 55  
Styremedlem, Marie Kristine Malmgren, Tordenskjolds Gate 55  
Styremedlem, Jonas Røssland Havnerås, Soleieveien 27  
Varamedlem, Kristin Andresen Nesheim, Tordenskjolds Gate 55  
Varamedlem, Mikkel Tveitan, Vøiensvingen 21 B

Styrets arbeid i 2023

Styret har i gjennom 2023 hatt mange møter og diskusjoner rundt arbeidet i borettslaget. Det har for det meste gått på:

- 1) Nye terassedører
- 2) Ny avtale med Kristin som renholder
- 3) Jonas avslutter sitt verv i styret

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Styret har i gjennom 2023 hatt kontinuerlig møter og diskusjoner rundt arbeidet i borettslaget. De største endringer fra foregående år er renovering av inngangsparti og bytte av dørlåsen til selve bygningenfra gateplan. Det har også blitt byttet en terrassedører i tre leiligheter slik at alle terassedørene nå er byttet som har vært en ommfattende oppgave.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne:

- 1) Maling av veggene i trappeoppgangen. Forslaget er at styret kjøper inn murmaling og utstyr, sånn at dette kan gjøres som en dugnad.
- 2) Høytrykkspyle byggets murvegger inn mot gården. Mulig å stå på verandaer og bruke lift på resterende?
- 3) Maling av byggets fasade. Dette er noe som burde gjøres i løpet av et par år. Malingen begynner å flaske på fremsiden av bygget. Har brukt Jarl Nesheim til andre vedlikehold av bygget, så vil anbefale å få et pristilbud på dette.

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.05.2024

Resultatrapport klient 134 TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG

|                                              | Note        | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                  |                  |                  |
| Inndekning av felleskostnader                |             | 340 632          | 295 722          | 333 072          | 346 032          |
| Inndekning av renter                         |             | 25 997           | 15 483           | 18 257           | 40 182           |
| Inndekning av ord. avdrag                    |             | 26 578           | 25 656           | 24 889           | 54 992           |
| Innbetalt kabel TV                           |             | 53 892           | 70 452           | 53 900           | 56 600           |
| Innbetalte dugnadspenger                     |             | 5 400            | 5 400            | 5 400            | 5 400            |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>452 499</b>   | <b>412 714</b>   | <b>435 518</b>   | <b>503 206</b>   |
| <b>Driftskostnader</b>                       |             |                  |                  |                  |                  |
| Revisjonshonorar                             | 1           | 10 875           | 11 375           | 9 000            | 6 200            |
| Styrehonorar                                 | 2           | 25 000           | 25 000           | 25 000           | 25 000           |
| Forretningsførerhonorar                      |             | 22 125           | 21 125           | 21 000           | 21 000           |
| Rådgivningstjenester                         |             | 6 756            | 6 756            | 7 100            | 6 800            |
| Kontingent boligbyggelag                     |             | 2 500            | 2 200            | 2 750            | 2 500            |
| Vaktmestertjenester                          |             | 1 798            | 5 243            | 10 700           | 0                |
| Lønn                                         | 3           | 6 854            | 0                | 0                | 9 147            |
| Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.               | 3           | 4 492            | 3 525            | 3 525            | 4 815            |
| Vedlikehold/serviceavtaler                   | 4           | 248 539          | 164 661          | 23 703           | 35 826           |
| Kabel-tv                                     |             | 53 892           | 64 252           | 53 900           | 56 600           |
| Forsikring                                   |             | 41 872           | 37 386           | 39 000           | 44 800           |
| Kommunale avgifter                           |             | 105 858          | 97 763           | 100 400          | 117 550          |
| Strøm                                        |             | 6 435            | 7 833            | 8 500            | 6 500            |
| Oppvarming                                   |             | 63 380           | 68 907           | 85 000           | 67 500           |
| Renhold, fellesareal                         |             | 1 051            | 0                | 0                | 1 000            |
| Andre driftsutgifter                         | 5           | 3 548            | 5 251            | 2 794            | 2 794            |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   |             | <b>604 975</b>   | <b>521 277</b>   | <b>392 372</b>   | <b>408 032</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>-152 476</b>  | <b>-108 563</b>  | <b>43 146</b>    | <b>95 174</b>    |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |             |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                               |             | 1 312            | 27               | 0                | 0                |
| Rentekostnad                                 |             | 37 681           | 17 008           | 18 257           | 40 182           |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b> |             | <b>-36 369</b>   | <b>-16 981</b>   | <b>-18 257</b>   | <b>-40 182</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           | <b>6, 7</b> | <b>-188 845</b>  | <b>-125 544</b>  | <b>24 889</b>    | <b>54 992</b>    |
| <b>Disponering av resultat</b>               |             |                  |                  |                  |                  |
| Overføring til/fra opptjent egenkapital      |             | 188 845          | 125 544          | 24 889           | 54 992           |
| <b>Sum disponering av resultat</b>           |             | <b>188 845</b>   | <b>125 544</b>   | <b>24 889</b>    | <b>54 992</b>    |

Balanserapport klient 134 TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG

|                                  | Note | Beholdning<br>pr. 31.12.23 | Beholdning<br>pr. 01.01.2023 |
|----------------------------------|------|----------------------------|------------------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                            |                              |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                            |                              |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                            |                              |
| Bygninger                        | 8, 9 | 12 570 000                 | 12 570 000                   |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                            |                              |
| Sum anleggsmidler                |      | 12 570 000                 | 12 570 000                   |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                            |                              |
| <b>Fordringer</b>                |      |                            |                              |
| Restanser felleskostnader        |      | 634                        | 652                          |
| Andre fordringer                 | 10   | 28 953                     | 43 187                       |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                            |                              |
| Innestående på driftskonto       |      | 51 524                     | 21 203                       |
| Skattetrekkskonto, bundne midler |      | 204                        | 0                            |
| Sum omløpsmidler                 | 6    | 81 316                     | 65 041                       |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      |                            |                              |
|                                  |      | 12 651 316                 | 12 635 041                   |

Balanserapport klient 134 TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG

|                                       | Note  | Beholdning<br>pr. 31.12.23 | Beholdning<br>pr. 01.01.2023 |
|---------------------------------------|-------|----------------------------|------------------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |       |                            |                              |
| <b>Egenkapital</b>                    |       |                            |                              |
| Innskutt egenkapital                  |       | 900                        | 900                          |
| Annen egenkapital                     |       | 8 529 514                  | 8 529 514                    |
| Årets resultat                        |       | -188 845                   | 0                            |
| Sum egenkapital                       | 7     | 8 341 569                  | 8 530 414                    |
| <b>Gjeld</b>                          |       |                            |                              |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |       |                            |                              |
| Pant-og gjeldsbrev lån                | 9, 11 | 707 664                    | 481 161                      |
| Borettsinnskudd                       | 9, 11 | 3 570 000                  | 3 570 000                    |
| Sum langsiktig gjeld                  |       | 4 277 664                  | 4 051 161                    |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |       |                            |                              |
| Forskuddsbetalt felleskostnader       |       | 13 215                     | 3 840                        |
| Leverandørgjeld                       |       | 16 882                     | 49 232                       |
| Skyldig off. myndigheter              |       | 499                        | 0                            |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger |       | 734                        | 0                            |
| Påløpne renter                        |       | 752                        | 394                          |
| Sum kortsiktig gjeld                  | 6     | 32 082                     | 53 466                       |
| Sum gjeld                             |       | 4 309 747                  | 4 104 627                    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |       |                            |                              |
|                                       |       | 12 651 316                 | 12 635 041                   |

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Vidar Hagen  
Styreleder

Jonas Røssland Havnerås  
Styremedlem

Marie Kristine Malmgren  
Styremedlem

Noter 2023

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.

Individuell nedbetaling av gjeld  
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden. Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Note 1 - Revisjonshonorar

|               | 2023   | 2022   |
|---------------|--------|--------|
| 6700 REVISJON | 10 875 | 11 375 |
| Sum           | 10 875 | 11 375 |

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

Noter 2023

Note 2 - Styrehonorar

|                   | 2023   | 2022   |
|-------------------|--------|--------|
| 5330 STYREHONORAR | 25 000 | 25 000 |
| Sum               | 25 000 | 25 000 |

Note 3 - Personalkostnader

|                                 | 2023   | 2022  |
|---------------------------------|--------|-------|
| 5000 LØNN                       | 6 120  | 0     |
| 5150 OPPTJENTE FERIEPENG        | 734    | 0     |
| 5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT         | 4 388  | 3 525 |
| 5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENG | 104    | 0     |
| Sum                             | 11 346 | 3 525 |

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

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

Det er ikke utbetalt lønn til styremedlemmer utover styrehonorar i 2023.

Note 4 - Vedlikehold

|                                               | 2023    | 2022    |
|-----------------------------------------------|---------|---------|
| 6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG                    | 243 544 | 154 721 |
| 6603 VEDLIKEHOLD VVS                          | 0       | 1 538   |
| 6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO                      | 0       | 3 193   |
| 6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG                   | 717     | 2 411   |
| 6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER | 4 279   | 2 799   |
| Sum                                           | 248 539 | 164 661 |

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

|                                    | 2023  | 2022  |
|------------------------------------|-------|-------|
| 6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV. | 938   | 2 531 |
| 7440 KONTINGENT NBBL               | 594   | 594   |
| 7770 BANKOMKOSTNINGER              | 2 017 | 2 124 |
| 7790 ANDRE KOSTNADER               | 0     | 2     |
| Sum                                | 3 548 | 5 251 |

Noter 2023

Note 6 - Disponible midler

|                                        | 2023     | 2022     |
|----------------------------------------|----------|----------|
| A. Disponible midler IB                | 11 575   | 162 764  |
| Årets resultat                         | -188 845 | -125 544 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld         | 226 503  | -25 644  |
| B. Årets endringer i disponible midler | 37 658   | -151 188 |
| C. Disponible midler UB                | 49 233   | 11 575   |
| Omløpsmidler                           | 81 316   | 65 041   |
| - Kortsiktig gjeld                     | 32 082   | 53 466   |
| Disponible midler 31.12                | 49 233   | 11 575   |

Note 7 - Egenkapital

|                         | 2023      | 2022      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Innskutt kapital        | 900       | 900       |
| Annen egenkapital 01.01 | 8 529 514 | 8 655 058 |
| Årets resultat          | -188 845  | -125 544  |
| Sum egenkapital 31.12   | 8 341 569 | 8 530 414 |

Note 8 - Anleggsmidler

|                                      | Bygninger  |
|--------------------------------------|------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 12 570 000 |
| Årets tilgang :                      | 0          |
| Årets avgang :                       | 0          |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 12 570 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0          |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0          |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 12 570 000 |
| Anskaffelsesår :                     | 2006       |
| Antatt levetid i år :                |            |

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

Note 9 - Pantstillelser

|                                                 | 2023       | 2022       |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Bokført gjeld sikret ved pant 31.12             | 4 277 664  | 4 051 161  |
| Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling | 5 112 126  | 5 498 076  |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12               | 12 570 000 | 12 570 000 |

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader mot 2024 samt fordring vedr. Klare Finans AS.

Noter 2023

Note 11 - Pantegjeld

|                                    |                                    |                                     |                               |
|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kreditor:                          | Sparebanken Sør                    | Sparebanken Sør                     | Sparebanken Sør               |
| Formål:                            | Renovering takterasse/inngangspart | Renovering takterasse/inngangsparti |                               |
| Lånenummer:                        | 30008678517                        | 30008371136                         | 30007550746                   |
| Lånetype:                          | Annuitet                           | Annuitet                            | Serie                         |
| Opptaksår:                         | 2023                               | 2021                                | 2009                          |
| Rentesats:                         | 5.50 %                             | 6.10 %                              | 5.50 %                        |
| Betingelser:                       | Flytende nominell rente 5,45%      | Flytende nominell rente 6,05%       | Flytende nominell rente 5,45% |
| Beregnet innfridd:                 | 25.09.2033                         | 02.10.2023                          | 25.03.2037                    |
| Opprinnelig lånebeløp:             | 530 000                            | 300 000                             | 9 000 000                     |
| Lånesaldo 01.01:                   | 0                                  | 279 444                             | 201 717                       |
| Avdrag i perioden:                 | 9 893                              | 279 444                             | 14 160                        |
| Opptak i perioden:                 | 530 000                            | 0                                   | 0                             |
| Lånesaldo 31.12:                   | 520 107                            | 0                                   | 187 557                       |
| Andelssaldo 01.01:                 | 0                                  | 0                                   | 5 498 076                     |
| Innbetalt IN i perioden:           | 0                                  | 0                                   | 0                             |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0                                  | 0                                   | 385 950                       |
| Andelssaldo 31.12:                 | 0                                  | 0                                   | 5 112 126                     |
| Sum pantegjeld for lån:            | 520 107                            | 0                                   | 5 299 684                     |

Pantegjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007550746 | 1            | 187 557           | 187 557         |

|                                                                   |   |        |         |
|-------------------------------------------------------------------|---|--------|---------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008678517 | 9 | 57 790 | 520 110 |
|-------------------------------------------------------------------|---|--------|---------|

Det understrekes at dagens låneavtale og forutsetninger ligger til grunn, og at beregningen gjelder effekten av avdrag isolert sett. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, og fra hvilket tidspunkt. Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om utvikling i de månedlige felleskostnadene i fremtiden, og man må utvise forsiktighet med å bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Borettslaget har inngått avtale om individualisering av fellesgjeld i 2014. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt. Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret. Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen. Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

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

Noter 2023

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant.  
Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag.  
Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.

Resultat og balanse med noter for TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

| For TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG |                                 |            |
|------------------------------------|---------------------------------|------------|
| Styreleder                         | Vidar Hagen (sign.)             | 22.04.2024 |
| Styremedlem                        | Marie Kristine Malmgren (sign.) | 22.04.2024 |
| Styremedlem                        | Jonas Røssland Havnerås (sign.) | 16.04.2024 |



KPMG AS  
Vestre Strandgate 67  
4612 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Tordenskjoldsgate 55 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Tordenskjoldsgate 55 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

|         |              |              |           |
|---------|--------------|--------------|-----------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana    | Stord     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde        | Straume   |
| Arendal | Hamar        | Skien        | Tromsø    |
| Bergen  | Haugesund    | Sandefjord   | Trondheim |
| Bodø    | Knarvik      | Sandnessjøen | Tynset    |
| Drammen | Kristiansand | Stavanger    | Ålesund   |



Uavhengig revisors beretning - Tordenskjoldsgate 55 Borettslag

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand  
KPMG AS

Jon Christian Brømnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Brømnes, Jon Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2304470

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-30 10:44:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LC4TQ-4H323-SG307-E72ZF-X7BPE-QQUBS

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?  
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

FULLMAKT

NAVN:\_\_\_\_\_

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i \_\_\_\_\_ (navn på boligselskapet)

den \_\_\_\_/\_\_\_\_-\_\_\_\_\_

NAVN:\_\_\_\_\_

ADRESSE:\_\_\_\_\_

Leilighetsnummer.\_\_\_\_\_ SIGNATUR: \_\_\_\_\_

Leveres ved inngangen

✂\_\_\_\_\_

NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn:\_\_\_\_\_

Adresse:\_\_\_\_\_

Leilighetens nummer:\_\_\_\_\_

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Innkalling til ordinær generalforsamling i  
TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG

Mandag 20.03.2023 Kl: 20:00  
Tordenskjoldsgate 55, Leilighet H0302 hos Jonas.

1. Konstituering

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

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

- 4.1 Bytte dør til balkong  
Leilighet H0303 melder om ødelagt dør til balkong.

5. Saker fra styret

- 5.1 Trappevask  
Vurdere nåværende avtale på renhold av trappeoppgang. Har vært mye trøbbel knyttet til arbeidet utført av Brabo. Alt for ofte gjort et dårlig arbeid. Her er det flere muligheter. Hver leilighet har ansvar for hver sin uke på samme måte som søppeltømming, at Kristin Nesheim gjør arbeidet mot betaling eller å finne et annet firma som kan gjøre jobben.
- 5.2 Dugnad  
Maling av veggene i trappeoppgangen. Forslaget er at styret kjøper inn murmaling og utstyr, sånn at dette kan gjøres som en dugnad.
- 5.3 Maling av byggets fasade  
Maling av byggets fasade. Dette er noe som burde gjøres i løpet av et par år. Malingen begynner å flasse på fremsiden av bygget. Har brukt Jarl Nesheim til andre vedlikehold av bygget, så vil anbefale å få et pristilbud på dette.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til 25000 kr.  
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Tor Gruszewski Berthelsen  
Styremedlem, Jonas Røssland Havnerås  
Styremedlem, Mikkel Tveitan  
Varamedlem, Kristin Andresen Nesheim

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

7.1 Valg av styreleder

Må velge ny styreleder

Forslag til vedtak: NN er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem, Jonas Røssland Havnerås  
Styremedlem, Mikkel Tveitan

er på valg.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt for ..år:

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem, Kristin Andresen Nesheim er på valg.

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt for .. år:

7.4 Valg av valgkomite

Har besluttet å ikke ha valg komite

Styrets årsmelding for TORDENSKJOLDGATE 55  
BORETTSLAG for 2022

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2023

TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2022 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Tor Gruszewski Berthelsen, Tordenskjolds gate 55  
Styremedlem, Jonas Røssland Havnerås, Tordenskjolds gate 55  
Styremedlem, Mikkel Tveitan, Tordenskjolds Gate 55  
Varamedlem, Kristin Andresen Nesheim, Tordenskjolds Gate 55

Styrets arbeid i 2022

Styret har i gjennom 2022 hatt kontinuerlig møter og diskusjoner rundt arbeidet i borettslaget. Noen endringer der ødelagte fliser ved inngangspartiet er fikset og muren på fasaden er utbedret.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2022

Mai

Gjennomført dugnad med lasting av søppel, spyling og vasking av takterrasse.

August

Fikset inngangsparti. Byttet ut nederste radene med fliser med en stålplate.

Oktober/November

Reparert mur på fremsiden av bygget.

Desember

Byttet lyspærer i utelampene

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne:

- 1) Maling av veggene i trappeoppgangen. Forslaget er at styret kjøper inn murlaling og utstyr, sånn at dette kan gjøres som en dugnad.
- 2) Vurdere nåværende avtale på renhold av trappeoppgang. Har vært mye trøbbel knyttet til arbeidet utført av Brabo. Alt for ofte gjort et dårlig arbeid. Her er det flere muligheter. Hver leilighet har ansvar for hver sin uke på samme måte som søppeltømming, at Kristin Nesheim gjør arbeidet mot betaling eller å finne et annet firma som kan gjøre jobben.
- 3) Maling av byggets fasade. Dette er noe som burde gjøres i løpet av et par år. Malingen begynner å flasse på fremsiden av bygget. Har brukt Jarl Nesheim til andre vedlikehold av bygget, så vil anbefale å få et pristilbud på dette.

| Resultatrapport klient 134 TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG |      |                  |                  |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                           | Note | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
| Inntekter                                                 |      |                  |                  |                  |                  |
| Inndekning av felleskostnader                             |      | 295 722          | 266 760          | 280 098          | 333 072          |
| Inndekning av renter                                      |      | 15 483           | 17 709           | 12 105           | 18 257           |
| Inndekning av ord. avdrag                                 |      | 25 656           | 45 693           | 26 324           | 24 889           |
| Inndekning av IN avdrag                                   | 0    | 0                | 731 495          | 0                | 0                |
| Innbetalt kabel TV                                        |      | 70 452           | 70 632           | 73 872           | 53 900           |
| Innbetalte dugnadspenger                                  |      | 5 400            | 5 400            | 5 400            | 5 400            |
| Sum inntekter                                             |      | 412 714          | 1 137 689        | 397 799          | 435 518          |
| Driftskostnader                                           |      |                  |                  |                  |                  |
| Revisjonshonorar                                          | 1    | 11 375           | 9 000            | 8 900            | 9 000            |
| Styrehonorar                                              | 2    | 25 000           | 25 000           | 25 000           | 25 000           |
| Forretningsførerhonorar                                   |      | 21 125           | 20 613           | 21 630           | 21 000           |
| Rådgivningstjenester                                      |      | 6 756            | 6 756            | 7 000            | 7 100            |
| Kontingent boligbyggelag                                  |      | 2 200            | 2 200            | 2 200            | 2 750            |
| Vaktmestertjenester                                       |      | 5 243            | 10 185           | 10 500           | 10 700           |
| Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.                            | 3    | 3 525            | 3 525            | 3 525            | 3 525            |
| Vedlikehold/serviceavtaler                                | 4    | 164 661          | 86 122           | 22 249           | 23 703           |
| Kabel-tv                                                  |      | 64 252           | 63 236           | 73 872           | 53 900           |
| Bredbånd/lp-telefon/kollektiv internett                   |      | 0                | 1 416            | 0                | 0                |
| Forsikring                                                |      | 37 386           | 31 158           | 32 700           | 39 000           |
| Kommunale avgifter                                        |      | 97 763           | 94 402           | 96 700           | 100 400          |
| Strøm                                                     |      | 7 833            | 7 107            | 7 000            | 8 500            |
| Oppvarming                                                |      | 68 907           | 56 720           | 44 300           | 85 000           |
| Verktøy, driftsmatriell, inventar                         |      | 0                | 347              | 0                | 0                |
| Andre driftsutgifter                                      | 5    | 5 251            | 11 076           | 3 794            | 2 794            |
| Sum driftskostnader                                       |      | 521 277          | 428 863          | 359 370          | 392 372          |
| Driftsresultat                                            |      | -108 563         | 708 826          | 38 429           | 43 146           |
| Finansinntekt- og kostnad                                 |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                                            |      | 27               | 89               | 0                | 0                |
| Rentekostnad                                              |      | 17 008           | 23 767           | 12 105           | 18 257           |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad                     |      | -16 981          | -23 678          | -12 105          | -18 257          |
| Årsresultat                                               | 6, 7 | -125 544         | 685 148          | 26 324           | 24 889           |
| Disponering av resultat                                   |      |                  |                  |                  |                  |
| Overføring til/fra opptjent egenkapital                   |      | 125 544          | -685 148         | 26 324           | 24 889           |
| Sum disponering av resultat                               |      | 125 544          | -685 148         | 26 324           | 24 889           |

| Balanserapport klient 134 TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG |      |                            |                              |
|----------------------------------------------------------|------|----------------------------|------------------------------|
|                                                          | Note | Beholdning<br>pr. 31.12.22 | Beholdning<br>pr. 01.01.2022 |
| EIENDELER                                                |      |                            |                              |
| Anleggsmidler                                            |      |                            |                              |
| Varige driftsmidler                                      |      |                            |                              |
| Bygninger                                                | 8, 9 | 12 570 000                 | 12 570 000                   |
| Finansielle anleggsmidler                                |      |                            |                              |
| Sum anleggsmidler                                        |      | 12 570 000                 | 12 570 000                   |
| Omløpsmidler                                             |      |                            |                              |
| Fordringer                                               |      |                            |                              |
| Restanser felleskostnader                                |      | 652                        | 0                            |
| Andre fordringer                                         | 10   | 43 187                     | 42 116                       |
| Bankinnskudd og kontanter                                |      |                            |                              |
| Innestående på driftskonto                               |      | 21 203                     | 170 736                      |
| Sum omløpsmidler                                         | 6    | 65 041                     | 212 853                      |
| SUM EIENDELER                                            |      | 12 635 041                 | 12 782 853                   |

Balanserapport klient 134 TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG

|                                 | Note     | Beholdning<br>pr. 31.12.22 | Beholdning<br>pr. 01.01.2022 |
|---------------------------------|----------|----------------------------|------------------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |          |                            |                              |
| <b>Egenkapital</b>              |          |                            |                              |
| Innskutt egenkapital            |          | 900                        | 900                          |
| Annen egenkapital               |          | 8 655 058                  | 8 655 058                    |
| Årets resultat                  |          | -125 544                   | 0                            |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>7</b> | <b>8 530 414</b>           | <b>8 655 958</b>             |
| <b>Gjeld</b>                    |          |                            |                              |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |          |                            |                              |
| Pant-og gjeldsbrev lån          | 9, 11    | 481 161                    | 506 805                      |
| Borettsinnskudd                 | 9, 11    | 3 570 000                  | 3 570 000                    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |          | <b>4 051 161</b>           | <b>4 076 805</b>             |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |          |                            |                              |
| Forskuddsbetalt felleskostnader |          | 3 840                      | 10 437                       |
| Leverandørgjeld                 |          | 49 232                     | 38 235                       |
| Påløpne renter                  |          | 394                        | 229                          |
| Annen kortsiktig gjeld          |          | 0                          | 1 188                        |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     | <b>6</b> | <b>53 466</b>              | <b>50 089</b>                |
| <b>Sum gjeld</b>                |          | <b>4 104 627</b>           | <b>4 126 894</b>             |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |          | <b>12 635 041</b>          | <b>12 782 853</b>            |

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Tor Gruszewski Berthelsen  
Styreleder

Mikkel Tveitan  
Styremedlem

Jonas Røssland Havnerås  
Styremedlem

Noter 2022

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.

Individuell nedbetaling av gjeld  
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden. Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Note 1 - Revisjonshonorar

|               | 2022          | 2021         |
|---------------|---------------|--------------|
| 6700 REVISJON | 11 375        | 9 000        |
| <b>Sum</b>    | <b>11 375</b> | <b>9 000</b> |

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

Noter 2022

Note 2 - Styrehonorar

|                   | 2022   | 2021   |
|-------------------|--------|--------|
| 5330 STYREHONORAR | 25 000 | 25 000 |
| Sum               | 25 000 | 25 000 |

Note 3 - Personalkostnader

|                         | 2022  | 2021  |
|-------------------------|-------|-------|
| 5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT | 3 525 | 3 525 |
| Sum                     | 3 525 | 3 525 |

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Det er ikke utbetalt lønn utover styrehonorar i 2022.

Note 4 - Vedlikehold

|                                               | 2022    | 2021   |
|-----------------------------------------------|---------|--------|
| 6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG                    | 154 721 | 68 800 |
| 6603 VEDLIKEHOLD VVS                          | 1 538   | 11 795 |
| 6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO                      | 3 193   | 0      |
| 6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG                   | 2 411   | 408    |
| 6609 KJØP AV MALING                           | 0       | 2 236  |
| 6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER | 2 799   | 2 883  |
| Sum                                           | 164 661 | 86 122 |

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

|                                    | 2022  | 2021   |
|------------------------------------|-------|--------|
| 6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV. | 2 531 | 8 331  |
| 7440 KONTINGENT NBBL               | 594   | 594    |
| 7770 BANKOMKOSTNINGER              | 2 124 | 2 163  |
| 7790 ANDRE KOSTNADER               | 2     | -12    |
| Sum                                | 5 251 | 11 076 |

Noter 2022

Note 6 - Disponible midler

|                                        | 2022     | 2021     |
|----------------------------------------|----------|----------|
| A. Disponible midler IB                | 162 764  | 151 516  |
| Årets resultat                         | -125 544 | 685 148  |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld         | -25 644  | -673 900 |
| B. Årets endringer i disponible midler | -151 188 | 11 248   |
| C. Disponible midler UB                | 11 575   | 162 764  |
| Omløpsmidler                           | 65 041   | 212 853  |
| - Kortsiktig gjeld                     | 53 466   | 50 089   |
| Disponible midler 31.12                | 11 575   | 162 764  |

Note 7 - Egenkapital

|                         | 2022      | 2021      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Innskutt kapital        | 900       | 900       |
| Annen egenkapital 01.01 | 8 655 058 | 7 969 910 |
| Årets resultat          | -125 544  | 685 148   |
| Sum egenkapital 31.12   | 8 530 414 | 8 655 958 |

Noter 2022

Note 8 - Anleggsmidler

|                                      | Bygninger  |
|--------------------------------------|------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 12 570 000 |
| Årets tilgang :                      | 0          |
| Årets avgang :                       | 0          |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 12 570 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0          |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0          |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 12 570 000 |
| Anskaffelsesår :                     | 2006       |
| Antatt levetid i år :                |            |

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

Note 9 - Pantstillelser

|                                                 | 2022       | 2021       |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Bokført gjeld sikret ved pant 31.12             | 4 051 161  | 4 076 805  |
| Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling | 5 498 076  | 5 884 025  |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12               | 12 570 000 | 12 570 000 |

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte fakturaer fra leverandører.

Note 11 - Pantegjeld

|                                    |                                            |                                  |
|------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Kreditor:</b>                   | <b>Sparebanken Sør</b>                     | <b>Sparebanken Sør</b>           |
| Formål:                            | Renovering<br>takterasse/<br>inngangsparti |                                  |
| <b>Lånenummer:</b>                 | <b>30008371136</b>                         | <b>30007550746</b>               |
| Lånetype:                          | Annuitet                                   | Serie                            |
| Opptaksår:                         | 2021                                       | 2009                             |
| Rentesats:                         | 4,35 %                                     | 4,35 %                           |
| Betingelser:                       | Flytende nominell<br>rente 4,30%           | Flytende nominell<br>rente 4,30% |
| Beregnet innfridd:                 | 25.03.2041                                 | 25.03.2037                       |
| Opprinnelig lånebeløp:             | 300 000                                    | 9 000 000                        |
| Lånesaldo 01.01:                   | 290 928                                    | 215 877                          |
| Avdrag i perioden:                 | 11 484                                     | 14 160                           |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>            | <b>279 444</b>                             | <b>201 717</b>                   |
| Andelssaldo 01.01:                 | 0                                          | 5 884 025                        |
| Innbetalt IN i perioden:           | 0                                          | 0                                |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0                                          | 385 950                          |
| <b>Andelssaldo 31.12:</b>          | <b>0</b>                                   | <b>5 498 076</b>                 |
| <b>Sum pantegjeld for lån:</b>     | <b>279 444</b>                             | <b>5 699 793</b>                 |

Noter 2022

Pantegjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007550746 | 1            | 201 717           | 201 717         |
|                                                                   |              |                   |                 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008371136 | 9            | 31 049            | 279 441         |

Det understrekes at dagens låneavtale og forutsetninger ligger til grunn, og at beregningen gjelder effekten av avdrag isolert sett. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, og fra hvilke tidspunkt. Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om utvikling i de månedlige felleskostnadene i fremtiden, og man må utvise forsiktighet med å bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Borettslaget har inngått avtale om individualisering av fellesgjeld i 2014. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt. Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret. Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen. Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

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

Noter 2022

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant. Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag. Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.

Resultat og balanse med noter for TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

| For TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG |                                   |            |
|------------------------------------|-----------------------------------|------------|
| Styreleder                         | Tor Gruszewski Berthelsen (sign.) | 10.03.2023 |
| Styremedlem                        | Mikkel Tveitan (sign.)            | 09.03.2023 |
| Styremedlem                        | Jonas Røssland Havnerås (sign.)   | 03.03.2023 |



KPMG AS  
Vestre Strandgate 67  
4612 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAGs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

|         |              |              |           |
|---------|--------------|--------------|-----------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana    | Stord     |
| Alta    | Finnånes     | Molde        | Straume   |
| Arendal | Hamar        | Skien        | Tromsø    |
| Bergen  | Haugesund    | Sandefjord   | Trondheim |
| Bodø    | Knaresvik    | Sandnessjøen | Tynset    |
| Drammen | Kristiansand | Stavanger    | Ålesund   |



Uavhengig revisors beretning - TORDENSKJOLDGATE 55 BORETTSLAG

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 risikoeer, 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand, 10. mars 2023  
KPMG AS

Øystein Andreas Kvåse  
Statsautorisert revisor

**FULLMAKT**

NAVN: \_\_\_\_\_

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i \_\_\_\_\_ (navn på boligselskapet)

den \_\_\_\_/\_\_\_\_-\_\_\_\_\_

NAVN: \_\_\_\_\_

ADRESSE: \_\_\_\_\_

Leilighetsnummer, \_\_\_\_\_ SIGNATUR: \_\_\_\_\_

**Leveres ved inngangen**



**NAVNESEDDEL**

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Leilighetens nummer: \_\_\_\_\_

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

**Leveres ved inngangen**

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (*eierskifteforsikring*) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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 derfor 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. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør 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 til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**

Tordenskjolds gate 55, 4614 Kristiansand s. Gnr. 150, bnr. 1428, andelsnr. 9, org.nummer 988516163 i Tordensskjoldgate 55 borettslag, oppdragsnr.: 115250008

Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45 90 91 00, e-post: asbjorn@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

**BUDGIVERE:**

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning 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 budforhøyerelser 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, overtagelsesdato 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, budgivere 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 budgiverne 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.

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



proaktiv.no



**Asbjørn Svaland**

Daglig leder / Eiendomsmegler

MNEF

45 90 91 00

asbjorn@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Kristiansand**

Fjellgata 6, 4612 Kristiansand, 45 90 91 00, kristiansand@proaktiv.no