

PROAKTIV

4-roms andels leilighet

KONGSGÅRD ALLE 4A





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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

- **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



LUND

Innbydende 4-roms endeleilighet med solrik, innglasset balkong -
Ingen dok.avg! - Attraktivt på populære Lund

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kongsgård Alle 4A, 4631 KRISTIANSAND S

Gnr./Bnr.: Gnr. 152, bnr. 600, andelsnr. 11, org.nummer 953265443 i AL Solberg Borettslag

Prisantydning: 3.550.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 357.156,-

Totalpris: 3.925.552,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1956

Rom/soverom: 4/3

BRA: 95 m²

BRA-i: 71 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Tomt: 3576 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.811,-

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	25	30	154
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	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**



Geir Flaa Johansen
Partner / Eiendomsmegler
Mobil: 95 00 00 00
E-post: geir@proaktiv.no

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

VELKOMMEN TIL LUND

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

Lord Philip Chesterfield



LUND

Kommune: Kristiansand / Område: Lund

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

Kongsgård Allé 4A har en attraktiv og sentral beliggenhet på Lund, et av Kristiansands mest etterspurte boligområder. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til både sentrum og flotte turområder. Fra boligen har du gangavstand til Jegersberg, som byr på variert turterreng, badevann og gode rekreasjonsmuligheter året rundt. I nærheten ligger også Bertesbukta med strand, båthavn og fine friområder ved sjøen, samt treningssentre, kafeer og spisesteder. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres i nabolaget, blant annet på Coop Prix i St. Olavs vei eller Spar ved Lund Torv, begge innen få minutters gange. For et bredere utvalg av butikker ligger Kvadraturen og Sandens kjøpesenter innen kort gang- eller sykkelavstand. Kollektivtilbudet er godt, med busstopp i umiddelbar nærhet og hyppige avganger mot sentrum og øvrige bydeler. Kristiansand stasjon nås raskt med både buss og bil. Eiendommen har en svært praktisk beliggenhet med gangavstand til barne- og



OFFENTLIG TRANSPORT

Østerveien	2 min	
Totalt 24 ulike linjer	0.1 km	
Kristiansand stasjon	5 min	
Linje F5	2.2 km	
Kristiansand Kjevik	17 min	

DAGLIGVARE

Coop Prix St. Olavsvei	3 min	
Spar Lund Torv	6 min	

VARER/TJENESTER

Sandens Kjøpesenter	19 min	
Apotek 1 Lund	12 min	

SPORT

Lovisenlund skole	4 min	
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
Oddemarka skole	4 min	
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.3 km	
Spicheren Treningssenter	12 min	
SATS Aquarama	14 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

St1 Lading Valhalla	5 min	
Kristiansand Katedralskole Gimle - Ag...	8 min	



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



ungdomsskole, videregående skole og Universitetet i Agder. I tillegg er det kort vei til Kvadraturen med sitt brede servicetilbud, restauranter, kulturtilbud og Bystranda. Dette er en beliggenhet som kombinerer nærhet til natur, studiesteder og byliv på en svært attraktiv måte.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

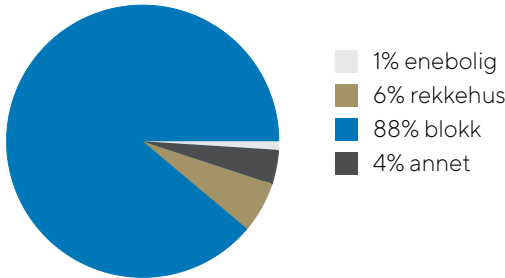
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.



BOLIGMASSE



SKOLER

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	4 min 0.4 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	8 min 0.7 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	6 min 0.5 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	12 min 1 km

BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min 0.3 km
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 0.7 km
Bispegra barnehage (1-5 år) 63 barn	11 min 0.9 km



VELKOMMEN TIL KONGSGÅRD ALLE 4A

Parkering

Gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Det er ikke tillatt med langtidsparkering / nattparkering på borettslagets eiendom. Biler som kortidparkeres mellom blokkene må vise hensyn til fremkommeligheten i borettslaget. Det er en forutsetning at utrykningskjøretøy skal kunne komme inn i bakgården til enhver tid.

Tomtestørrelse

3 576 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet i borettslag bygget 1956. Leiligheten har meget attraktiv beliggenhet, midt mellom UiA og sentrum. Like ved butikk, bakeri, offentlig transport mm. Nyere vinduer, ytterdører, innglasset balkong mm. Samtidig eldre bygningsdeler som tilsier fremtidig vedlikehold. 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.

Utvendig
Dører,TG2

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill. - inngangsdør, med brann og lydhemmende kvalitet. - balkongdør, pvc dører med isolerglass. 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. Noe normale justeringer og mindre skjevheter kan alltid forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørene tar i karm/hverandre og kan sådan med fordel justeres.

Tiltak

- Justering/vedlikehold.

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.
- Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Tiltak

- For å lukke avviket iht. 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.

Våtrom

1 etasje > Bad/vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe fall fra dør mot sluk, men ikke ihht dagens standard. Noe åpent/uten oppkant inn i skap. Fungerer ved normalt bruk siden det er dusjkabinett men risiko er ved evt lekkasje eller mye vannsøl.

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er eldre støpejernssluk, denne må byttes ved neste modernisering av rommet. Ingen nyere membranløsning. 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. Vedlikehold kan ikke utelukkes.

1 etasje > Bad/vaskerom
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Vegghengt wc, dusjkabinett og innredning. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er ikke synlig drens-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterne i vegg.

Tiltak
- Man kan for ordens skyld lage drensspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sisternekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenshull.

1 etasje > Bad/vaskerom
Ventilasjon,TG2

Lufteventil. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Tiltak
- Vifte anbefales, men må evt undersøkes med styre om mulig, da ikke alle tillater dette.

Kjøkken
1 etasje > 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:
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
- NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanddamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc. Det er ikke tillatt i blokken med luftekanal ut til det fri.

- Andre tiltak:
- Bruksoppsyn, lufting med vindu liknende ved behov.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Avløpsrør,TG2
Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Varmtvannstank,TG2
Varmtvannsbereder plassert i baderom og fra 2005. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Årsak til dette er at det har vært enkelte tilfeller med brann i overgang kontakt/stikk.

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker
- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.





Leilighet

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger av dårlig kvalitet. Det ene soverom står som spiseplass på tegning.

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

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 TG3. 10 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Dører

Utvendig > Andre utvendige forhold

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og

tettesjikt

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og

innredning

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle

utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

M2 Takst AS (befaringsdato: Torsdag, 7. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har tegnet boligselgeforsikring.

Se vedlagt egenerklæringsskjema i salgsoppgaven.



VELKOMMEN INN!

Innhold

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 3 soverom. Det er tre boder i fellesareal og innglasset balkong.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 9 kvm

Total BRA: 9 kvm

1. etasje

BRA-i: 71 kvm

BRA-b: 10 kvm

Total BRA: 81 kvm

5. etasje

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Leiligheten ligger praktisk til i første etasje og har en funksjonell planløsning som passer både familier, studenter og pendlere. Oppholdsrommet fremstår lyst og trivelig med gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Herfra er det utgang til en romslig innglasset balkong på ca. 10 kvm, med gode solforhold og plass til sittegruppe og øvrig utemøblement.

Kjøkkenet har en moderne utforming med integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater. Badet er flislagt, og boligen har tre romslige soverom (det ene er godkjent som spisestue) som gir fleksible bruksmuligheter. I tillegg disponerer leiligheten to boder i kjelleren samt en praktisk bod på loftet, som gir gode oppbevaringsmuligheter. Boligen fremstår som et attraktivt valg for deg som ønsker en sentral og lettstelt bolig i et av Kristiansands mest populære boområder.

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet.

Energimerke

Oransje G

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.





Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

PLANTEGNINGER



Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
3 576 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/bepantning.

ØKONOMI

Forretningsfører
Bosør AS

Om borettslaget
Eiendommen ble oppført i 1956 og består av flere leiligheter som er tilknyttet Solborg Borettslag.

Fra årsmøtet 12.05.2026:
- Det ble vedtatt å installere kameraovervåkning i borettslaget. Dette vil ikke øke felleskostnader/gjeld jf. styreleder.
- Vedtektene er oppdatert under § 2.1 vedrørende arbeid i leilighet, inkludert oppussing og § Generell orden.

Tidligere oppgraderinger:
- Soilrør ble skiftet i 2020-21
- Tak ble skiftet i 2015

Felleskostnader pr. mnd
5.811,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer
Avdrag felleslån kr 1 239,-
Renter felleslån kr 1 540,-
Driftskostnader kr 2 500,-

Driftskostnader:
Utvendig forsikring
Renovasjon
Vaktmester tjenester
Tv og Internett
Kommunale avgifter og eiendom skatt

Tilleggsytelser:
Dugnad kr 20,-
Telia TV/Bredbånd kr 512,- (dette er inkl i felles utgifter)

Andel fellesgjeld
357156,- per tirsdag, 2. juni 2026

Andel fellesformue
31.133,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

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.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Husdyr som hund og katt skal ikke anskaffes uten at styret har vært forespurt, samtidig som det er innhentet tillatelse fra nærliggende naboer som kan bli berørt av husdyrholdet.

Tillatelse om husdyrhold gis under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom det kommer klager på husdyrholdet vil dette medføre at tillatelse trekkes tilbake.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
PolisenummerSP588256

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt og kommunale avgifter faktureres via felleskostnader.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 60308122797, Nordea
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 63
Saldo per 02.06.2026: 15 714 879
Andel av saldo: 357 156
Første termin/første avdrag: 25.03.2021 (siste termin 25.12.2041)

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for Kongsgård alle 4 datert 09.05.1959.
Det foreligger også ferdigattest for utvidelse og innglassering av balkonger på frydelundsveien 20A datert 05.10.2015.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er opprettet et soverom der det er spisestue. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 8. mai 1959

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/600:
25.02.1955 - Dokumentnr: 391 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.06.2006 - Dokumentnr: 11871 - Bestemmelse iflg. skjøte Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

08.12.1954 - Dokumentnr: 902238 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 239195 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:600

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til Bolig med bevaring. Plan nr. 1258.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Særlige bestemmelser i husordensreglementet:
Borettslagsloven åpner for inntil 30 dagers samlet utleie i løpet av året. Slik utleie skal ikke søkes om via boligbyggelaget, men andelseier skal levere en samlet oversikt over denne typen utleie til styret. Oversikten skal inneholde informasjon om hvem som til enhver tid disponerer leiligheten, og oppdatert, samlet oversikt skal foreligge før utleie inntreffer.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 2. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 550 000,00 (Prisantydning)

357 156,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 907 156,00 (Kontraktsum totalt)

357 156,00 (Andel av fellesgjeld)

3 907 156,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 916 652,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 925 552,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere

beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisiring 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. Rekvisisjon 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Leiligheten er klar for overtakelse. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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. **Budgivning** Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Renathe-Mari Opedal

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 35 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Markedspakke kr 9 900,00, Oppgjørshonorar kr 11 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,00. Sum faste vederlag kr. 31 700.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Eierskiftegebyr selger utlegg kr 6 725,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 154,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 0,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 10 150,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 29 299.

Totale kostnader kr. 60 999.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med

avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
17.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Kongsgård alle 4 A, 4631
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 600

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 Rapportdato: 28.05.2026 Oppdragsnr.: 13333-5465 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: TN7411

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.

Kongsgård alle 4 A, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 600
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

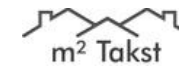
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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).

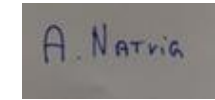
© iVerdi 2023

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.



Rapportansvarlig



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



Kongsgård alle 4 A, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 600
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 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 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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Kongsgård alle 4 A, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 600
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslag bygget 1956. Leiligheten har meget attraktiv beliggenhet, midt mellom UiA og sentrum. Like ved butikk, bakeri, offentlig transport mm.

Nyere vinduer, ytterdører, innglasset balkong mm. Samtidig eldre bygningsdeler som tilsier fremtidig vedlikehold.

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 interessant.

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, men det er avvik fra disse.

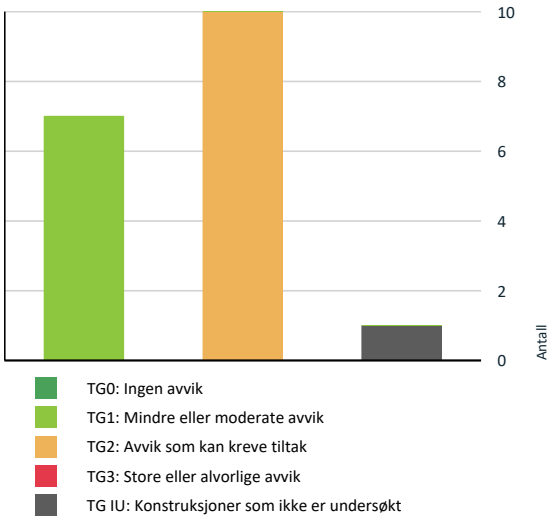
Tegninger av dårlig kvalitet. Det ene soverom står som spiseplass på tegning.

Kongsgård alle 4 A, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 600
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 0 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
!	Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Oppdragsnr.: 13333-5465

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 6 av 17

Kongsgård alle 4 A, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 600
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1956

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

PVC vinduer med isolerglass. Nyere årgang. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- inngangsdør, med brann og lydhemmende kvalitet.

- balkongdør, pvc dører med isolerglass.

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.

Noe normale justeringer og mindre skjevheter kan alltid forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene tar i karm/hverandre og kan sådan med fordel justeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nyere innglasset balkong. På generelt grunnlag ansees innglasset balkonger som noe enklere glasskonstruksjoner og noe mindre vann/fuktinnslag kan forekomme.

Tilfeldig valgte skyeglass fungerte OK.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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.

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. 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.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

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 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører, glassfelt inn til stue. De ble funksjonstestet for heng i karm og svill, men fungerer normalt utfra alder.

Normal mindre brukslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 13333-5465

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 7 av 17

Kongsgård alle 4 A, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 600
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og trepanel tak. Fremstår normalt.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fall fra dør mot sluk, men ikke ihht dagens standard. Noe åpent/uten oppkant inn i skap. Fungerer ved normalt bruk siden det er dusjkabinett men risiko er ved evt lekkasje eller mye vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er eldre støpejernssluk, denne må byttes ved neste modernisering av rommet. Ingen nyere membranløsning. 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. Vedlikehold kan ikke utelukkes.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt wc, dusjkabinett og innredning. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig drencspalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sistene i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage drencspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sisternekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drencshull.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufteventil. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vifte anbefales, men må evt undersøkes med styre om mulig, da ikke alle tillater dette.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført fordi det er murvegger i rommet.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Oppdragsnr.: 13333-5465

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 8 av 17

Kongsgård alle 4 A, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 600
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning av nyere årgang med grå høyglans fronter og hvit/lysere laminert benkeplate. Normal bruksslitasje.

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

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.

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



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

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:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vandndamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc. Det er ikke tillatt i blokken med luftekanal ut til det fri.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruksoppsyn, lufting med vindu liknende ved behov.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Oppdragsnr.: 13333-5465

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 9 av 17

Kongsgård alle 4 A, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 600
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



Varmekabler

Beskrivelse

Baderom, funksjon OK termosta



Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i baderom og fra 2005. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Årsak til dette er at det har vært enkelte tilfeller med brann i overgang kontakt/stikk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i felles gang. Tilstandsgrad settes ikke.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Intet utført siste tiden.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år. Ingen dokumentasjon/historikk i skap, ytterligere vurdering anbefales.



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

Oppdragsnr.: 13333-5465

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 10 av 17

Kongsgård alle 4 A, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 600
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdag



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Pulervaparat OK.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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. Det er ikke utført radonmåling og dette kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radonmåling anbefales generelt.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Radonmåling anbefales.

Oppdragsnr.: 13333-5465

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 11 av 17

Kongsgård alle 4 A, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 600
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

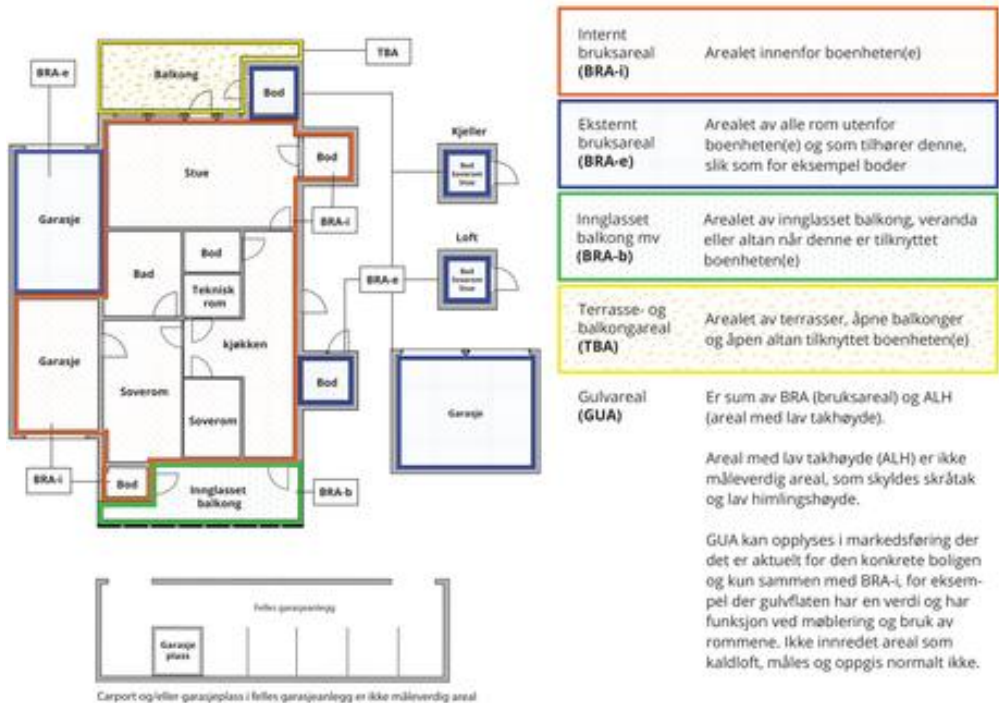
Hva er måleverdig areal?

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?](#)

Kongsgård alle 4 A, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 600
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		9		9	
1 etasje	71		10	81	
Loft		5		5	
SUM	71	14	10		
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod i fellesareal, bod i fellesareal	
1 etasje	Soverom, soverom 2, stue, gang, kjøkken, bad/vaskerom, soverom 3		Innglasset balkong
Loft		Bod i fellesareal	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger av dårlig kvalitet. Det ene soverom står som spiseplass på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Kongsgård alle 4 A, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 600
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	600		0	3576.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kongsgård alle 4 A

Hjemmelshaver

Al Solborg Borettslag

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL SOLBORG BORETTSLAG	953265443			Opedal Renathe-Mari

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

11

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.05.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Kongsgård alle 4 A, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 600
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kongsgård alle 4 A, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 600
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.

PRESISERINGER

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.

Kongsgård alle 4 A, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 600
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 oppført 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.

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13333-5465

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 17 av 17

Proffmegleren AS



Egenerklæring

Kongsgård Alle 4A, 4631 KRISTIANSAND S

27 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Kongsgård Alle 4A

Kongsgård Alle 4A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtok boligen 1 juli 2025

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.

Jeg har bodd i leiligheten fra og med 1 juli 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, Sp588256

Informasjon om selger

Selger

Opedal, Renathe-Mari

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. 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

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

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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



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 avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør 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

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ 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



☐ 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ 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

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

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 87116356

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Renathe-Mari Opedal	2026-05-27

Identification

 Renathe-Mari Opedal

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Renathe-Mari Opedal

27/05-2026
10:46:56

BankID OIDC
High

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 02.06.26 Side 1 av 2

AL Solborg Borettslag	Vår ref.:	43/11	Fødselsdato eier:	07.12.1971
Kongsgård Alle 4 A	Type:	Borettslag		
4631 KRISTIANSAND	Eiere:	Renathe Opedal		
Organisasjonsnr:	953 265 443	Andelsnr:	11	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 751

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	1 236
	Renter felleslån	1 483
	Driftskostnader	2 500
Tilleggsytelser:	Dugnad	20
	Telia TV / Bredbånd	512

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.07.2026 Tot. utg. i kr.: 5 811

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	1 239
	Renter felleslån	1 540
	Driftskostnader	2 500
Tilleggsytelser:	Dugnad	20
	Telia TV / Bredbånd	512

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	357 156	Gjeld siste årsoppg.: 361 046
Klient ajourf. lån:	15 714 879	Klient gj. s. årsoppg.: 15 886 028

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308122797, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.06.2026: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63

Saldo per 02.06.2026: 15 714 879

Andel av saldo: 357 156

Første termin/første avdrag: 25.03.2021 (siste termin 25.12.2041)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Lasse Moen Sørensen

Adresse: Gravane 2

Postnr/-sted: 4610 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 91641292

E-post: solborgbri@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 02.06.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	361 046	Andre inntekter:	1 108
Annen formue:	31 133	Utgifter:	19 722		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	5 000
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	00011

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 152/600

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

AL Solborg Borettslag

Kongsgård Alle 4 A

4631 KRISTIANSAND

Vår ref.: 43/11

Type: Borettslag

Eiere: Renathe Opedal

Fødselsdato eier: 07.12.1971

Organisasjonsnr: 953 265 443

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 02.06.26 Side 2 av 2

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr: SP588256

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

SOLBORG BORETTSLAG BA

953265443

POSTBOKS 2736

7439 TRONDHEIM

Fakturanr. 501184092

Kundenr. 4005720

Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato

Bankkonto

KID

Fakturabeløp NOK

20.11.2025

3207 29 38290

04005720500000245

140886,00

Utsteder

Organisasjonsnr.

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Kommunale gebyr

820852982MVA

Foretaksregisteret

Termin 04 01.10.25-31.12.25

Eiendom 152/600/0/0/1 - FRYDENLUNDSVEIEN 20 A

Eier SOLBORG BORETTSLAG BA

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	4931,08	1/1	011025-311025		4931,08	15%
44								
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	4931,08	1/1	011125-301125		4931,08	15%
44								
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	4931,08	1/1	011225-311225		4931,08	15%
44								
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA	1,00	m²	3791,35	1/1	011025-311025		3791,35	15%
1								
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA	1,00	m²	3791,35	1/1	011125-301125		3791,35	15%
1								
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA	1,00	m²	3791,35	1/1	011225-311225		3791,35	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	9134,40	1/1	011025-311025		9134,40	15%
44								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	9134,40	1/1	011125-301125		9134,40	15%
44								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	9134,40	1/1	011225-311225		9134,40	15%
44								
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA	1,00	m²	7761,72	1/1	011025-311025		7761,72	15%
1								
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA	1,00	m²	7761,72	1/1	011125-301125		7761,72	15%
1								
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA	1,00	m²	7761,72	1/1	011225-311225		7761,72	15%
1								
EIENDOMSSKATT BOLIG	79154600,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		39775,00	

Henveldeiser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats
IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22

56 KONGSGÅRD ALLE 4A

PROAKTIV.NO 57



Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

SOLBORG BORETTSLAG BA
953265443
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Fakturanr. 501184092

Kundenr. 4005720
Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005720500000245
Fakturabeløp NOK 140886,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 152/600/0/0/1 - FRYDENLUNDSVEIEN 20 A
Eier SOLBORG BORETTSLAG BA

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	37,00	Stk	344,00	1/1	010925		12728,00	
			Netto				129358,65	
			MVA				11528,34	
			Øreavrunding				-0,99	
			Å betale NOK				140886,00	

Grunnlag MVA middel sats: 76855,65, MVA: 11528,34

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

SOLBORG BORETTSLAG BA
953265443
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Fakturanr. 501134832

Kundenr. 4005720
Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005720500000237
Fakturabeløp NOK 128158,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 152/600/0/0/1 - FRYDENLUNDSVEIEN 20 A
Eier SOLBORG BORETTSLAG BA

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	4931,08	1/1	010725-310725		4931,08	15%
44								
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	4931,08	1/1	010825-310825		4931,08	15%
44								
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	4931,08	1/1	010925-300925		4931,08	15%
44								
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA	1,00	m²	3791,35	1/1	010725-310725		3791,35	15%
1								
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA	1,00	m²	3791,35	1/1	010825-310825		3791,35	15%
1								
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA	1,00	m²	3791,35	1/1	010925-300925		3791,35	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	9134,40	1/1	010725-310725		9134,40	15%
44								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	9134,40	1/1	010825-310825		9134,40	15%
44								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	9134,40	1/1	010925-300925		9134,40	15%
44								
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA	1,00	m²	7761,72	1/1	010725-310725		7761,72	15%
1								
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA	1,00	m²	7761,72	1/1	010825-310825		7761,72	15%
1								
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA	1,00	m²	7761,72	1/1	010925-300925		7761,72	15%
1								
EIENDOMSSKATT BOLIG	79154600,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		39775,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



SOLBORG BORETTSLAG BA
953265443
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 152/600/0/0/1 - FRYDENLUNDSVEIEN 20 A
Eier SOLBORG BORETTSLAG BA

Grunnlag MVA middel sats: 76855,65, MVA: 11528,34

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501134832
Kundenr. 4005720
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005720500000237
Fakturabeløp NOK 128158,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

Netto 116630,65
MVA 11528,34
Øreavrunding -0,99
Å betale NOK 128158,00



SOLBORG BORETTSLAG BA
953265443
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 152/600/0/0/1 - FRYDENLUNDSVEIEN 20 A
Eier SOLBORG BORETTSLAG BA

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 44	1,00	stk	4931,08	1/1	010425-300425		4931,08	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 44	1,00	stk	4931,08	1/1	010525-310525		4931,08	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 44	1,00	stk	4931,08	1/1	010625-300625		4931,08	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	3791,35	1/1	010425-300425		3791,35	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	3791,35	1/1	010525-310525		3791,35	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	3791,35	1/1	010625-300625		3791,35	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 44	1,00	stk	9134,40	1/1	010425-300425		9134,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 44	1,00	stk	9134,40	1/1	010525-310525		9134,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 44	1,00	stk	9134,40	1/1	010625-300625		9134,40	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	7761,72	1/1	010425-300425		7761,72	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	7761,72	1/1	010525-310525		7761,72	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	7761,72	1/1	010625-300625		7761,72	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	79154600,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		39775,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



SOLBORG BORETTSLAG BA
953265443
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 152/600/0/0/1 - FRYDENLUNDSVEIEN 20 A
Eier SOLBORG BORETTSLAG BA

Grunnlag MVA høy sats: 76855,65, MVA: 19213,92

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501084866
Kundenr. 4005720
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005720500000229
Fakturabeløp NOK 135844,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

Netto 116630,65
MVA 19213,92
Øreavrunding -0,57
Å betale NOK 135844,00



SOLBORG BORETTSLAG BA
953265443
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 152/600/0/0/1 - FRYDENLUNDSVEIEN 20 A
Eier SOLBORG BORETTSLAG BA

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 44	1,00	stk	4931,08	1/1	010125-310125		4931,08	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 44	1,00	stk	4931,08	1/1	010225-280225		4931,08	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 44	1,00	stk	4931,08	1/1	010325-310325		4931,08	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	3791,35	1/1	010125-310125		3791,35	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	3791,35	1/1	010225-280225		3791,35	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	3791,35	1/1	010325-310325		3791,35	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 44	1,00	stk	9134,40	1/1	010125-310125		9134,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 44	1,00	stk	9134,40	1/1	010225-280225		9134,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 44	1,00	stk	9134,40	1/1	010325-310325		9134,40	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	7761,72	1/1	010125-310125		7761,72	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	7761,72	1/1	010225-280225		7761,72	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	7761,72	1/1	010325-310325		7761,72	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	79154600,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		39775,00	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



SOLBORG BORETTSLAG BA
953265443
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501035708
Kundenr. 4005720
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005720500000211
Fakturabeløp NOK 135844,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/600/0/0/1 - FRYDENLUNDSVEIEN 20 A
Eier SOLBORG BORETTSLAG BA

Termin 01 01.01.25-31.03.25

Netto 116630,65
MVA 19213,92
Øreavrunding -0,57
Å betale NOK 135844,00

Grunnlag MVA høy sats: 76855,65, MVA: 19213,92

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22

Vedtekter

for Solborg borettslag org nr 953265443

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 15.04.1986, sist endret den 14.04.2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Solborg borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler

Solborg borettslag A/L

Revidert per 20.april 2026

§ 1 – Ro og orden

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og å sørge for at husstanden og alle som gis adgang til leiligheten, eller eiendommen for øvrig, ikke volder ubehag, ulempe eller skade for andre.

§ 2 – Kvelds- og nattero

Mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, samt mellom 23.00 og 09.00 i helger og på helligdager, skal det være ro i borettslaget, slik at andre beboere ikke sjeneres. Husk at det er svært lytt mellom leilighetene. Musikk, festing, høy stemmebruk, støvsuging, bruk av vaskemaskin og andre forhold som medfører sjenanse for naboene skal ikke forekomme i denne perioden.

Dersom det skal arrangeres fest i en leilighet skal beboerne over, under og ved siden av varsles i god tid. Gjentatt festing er ikke akseptert, tross varsling av naboer på forhånd.

§ 2.1 Arbeid i leiligheten, inkludert oppussing
Ved ombygging og forandring av leiligheten som kan medføre støy (boring, banking, etc.) som kan tenkes å sjenerer andre beboere, skal dette varsles tilsvarende, i god tid før oppstart av arbeidet. Varsel skal også inneholde forventet avslutningsdato for arbeidene. Denne typen arbeid skal kun foregå i et begrenset tidsrom. Arbeidene skal alltid opphøre senest kl. 19.00, med mindre annet er særlig avtalt med beboere som berøres av arbeidet.

På lørdager skal arbeid og andre forhold som beskrevet over, ikke starte før klokken 09.00, og senest opphøre kl. 16:00. På søndager og helligdager skal det ikke utføres støyende arbeid i eller utenfor leilighetene.

§ 3 – Fellesområder

Gårdsrom, trappeoppganger, fellesrom, loft, med flere, skal ikke brukes til lagringsplass. Trappeoppgangene er rømningsveier, blant annet ved brann, og det er derfor ikke tillatt med noen form for oppbevaring i disse. Trappeoppgangene skal til enhver tid ha fri og uhindret passasje i hele bredden.

Dersom man skitner til, eller på andre måter forringer fellesområdene, skal man straks sørge for å rengjøre eller utbedre dette. Tilgrising av fellesområdene som følge av byggearbeider, ved-leveranser og liknende, skal følges opp av ansvarlig andelseier / beboer.

§ 4 – Parkering

Det er ikke tillatt med langtidsparkering / nattparkering på borettslagets eiendom. Biler som kortidparkeres mellom blokkene må vise hensyn til fremkommeligheten i borettslaget. Det er en forutsetning at utrykningskjøretøy skal kunne komme inn i bakgården til enhver tid.

Natten før søppeltømmingsdag, og morgenen søppeltømming skjer, skal det ikke stå biler mellom blokkene. Søppelkassene er da satt ut til tømning, og parkering vil være til hinder for

passasje av utrykningskjøretøy.
Vinterstid må beboerne ta særlig hensyn til arbeid med snørydding, slik at dette ikke hindres av biler i fellesområdene.

Motorsykler og mopeder skal trilles med avslått motor på borettslagets eiendom mellom klokken 21.00 og 08.00.

§ 5 – Søppelhåndtering

Borettslagets søppeldunker deles av 44 husstander, og det er begrenset plass i disse. Søppeldunkene er derfor kun til husholdningsavfall. Annet søppel må beboerne selv levere til egnet mottak.

Lokket på søppeldunkene skal til enhver tid kunne lukkes helt igjen, slik at det ikke tiltrekkes rotter, fugler og andre dyr, samt for å hindre at søppelet spres i nærområdet. Papp og papiravfall skal komprimeres så godt som mulig før det kastes.

All søppel skal pakkes godt inn, og søppelposene skal knyttes igjen. Det er strengt forbudt å kaste varm aske, eller annet avfall som kan medføre brannfare.

Kommunens system for kildesortering av søppel skal følges.

Det er ikke tillatt å plassere søppel utenfor søppeldunkene. Søppel som er plassert slik hentes ikke av renovasjonsselskapet.

§ 6 – Låsing av ytterdører

Ytterdørene til borettslaget skal til enhver tid være lukket og låst. Settes dører åpne i forbindelse med arbeid skal dør og oppgang være under oppsikt.

Personer skal ikke oppholde seg unødig i trappeoppgangene.

Pass på at ytterdørene går i lås. Gi beskjed til styreleder dersom det er problemer med dette.

Påse også at vinduer på loft er lukket, samt at kjellervinduer står i minste luftestilling, både i boder og i fellesområdene.

§ 7 – Vaskeri

Bruk av vaskeriet i kjelleren må reserveres på forhånd, og de oppsatte vasketider skal overholdes.
Maskinene skal behandles i henhold til instruks. Feil på maskinene meldes til styret.
Etter bruk skal vann og strøm slås av, og rommet forlates i god stand.

§ 8 – Generell orden

Banking og risting av tepper, sengetøy m.m. må foretas slik at det ikke sjenerer naboene.

Grilling med kullgrill er ikke tillatt på borettslagets eiendom, eller på verandaer. Gassgrill og elektrisk grill aksepteres, så lenge ikke grill-os er til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren.

Plenene i borettslaget kan brukes til rekreasjon og hygge, men de er ikke tillatt brukt som «treningsanlegg». Høyt lydnivå, skrik og skrål skal unngås, og bruk av området skal ikke være til sjenanse for beboerne i kvartalet.

Solskjerming på veranda skal kun være i farge lys grå. Styret tilrettelegger bestillingsavtale hos leverandør som kan benyttes. Det må sikres forsvarlig innfesting av solskjermingen, som ikke skader vinduer eller vindusramme.

§ 9 – Brannsikkerhet

Alle leiligheter har fått utdelt brannslukker og brannvarsler, som skal følge leiligheten. Andelseier har ansvaret for at utstyret er montert i sin leilighet, og plikter å etterse at disse fungerer. Det skal gis umiddelbar beskjed til styret dersom det er feil på utstyret, slik at dette kan bli erstattet.

Trappeoppgangene er rømningsveier, og skal ikke brukes til lagring. Det skal heller ikke plasseres noe i trappeoppgangene som kan være til hinder ved en eventuell evakuering.

Det er ikke lov å koble kjøkkenvifter til luftekanalene, da disse ikke er konstruert for å tåle brann. Eventuelle tilkoblede vifter vil bli krevd fjernet for andelseiers regning.

Det er ikke et felles brannovervåkningsanlegg eller varslingsanlegg for brann i bygningene. Lading av batterier, eksempelvis til el-sykler og el-sparkesykler er derfor ikke tillatt i fellesområdene. Det samme gjelder annen aktivitet som innebærer brannfare.

§ 10 – Skader på borettslagets eiendom

Skader på borettslagets eiendom skal meldes fra om til styret snarest mulig. I tillegg skal teknisk avdeling ved Sørlandet boligbyggelag kontaktes, for å sørge for nødvendig oppfølging i tilfeller hvor det er snakk om forsikringsskader.

Eventuelle skader som oppstår i leiligheten eller ytterrom må straks utbedres. Glassruter som blir slått i stykker må beboer sørge for at straks settes i stand, selv om disse ble knust av andre, eller ved uhell. Tilsvarende gjelder for andre skader på borettslagets eiendom, påført av andelseier eller personer andelseier / leietaker har gitt adgang til borettslaget. Skader som kan påvirke bygningsmassen skal alltid meldes fra om til styret.

Vannkraner må skrus forsvarlig til etter tapping. Andelseier er ansvarlig for at det ikke

oppstår frostskaade på vannledning eller tilstopping av vannavløp fra leiligheten, og at de rom som vannledning går gjennom ikke utsettes for frost. Andelseier plikter å utbedre eventuell skade som følge av mislighold av overnevnte, samt svare erstatning for skader som påføres andre gjennom dette.

§ 11 – Husdyrhold

Husdyr som hund og katt skal ikke anskaffes uten at styret har vært forespurt, samtidig som det er innhentet tillatelse fra nærliggende naboer som kan bli berørt av husdyrholdet.

Tillatelse om husdyrhold gis under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom det kommer klager på husdyrholdet vil dette medføre at tillatelse trekkes tilbake.

§ 12 – Fremleie

All fremleie av andelsleilighetene skal søkes om, og må være registrert. Søknad leveres digitalt på nettsiden til Sørlandet boligbyggelag. Nærmere bestemmelser om fremleie finnes på søknadsskjemaet. Søknad vil bli forelagt styret via Sørlandet boligbyggelag.

§ 12.1 Korttidsutleie

Borettslagsloven åpner for inntil 30 dagers samlet utleie i løpet av året. Slik utleie skal ikke søkes om via boligbyggelaget, men andelseier skal levere en samlet oversikt over denne typen utleie til styret. Oversikten skal inneholde informasjon om hvem som til enhver tid disponerer leiligheten, og oppdatert, samlet oversikt skal foreligge før utleie inntreffer.

§ 13 – Dugnad

Det betales inn 240 kroner per år over husleien (20 kroner per måned), til dugnadsfondet. Beløpet utbetales i sin helhet til andelseiere som møter opp og deltar på dugnaden. Det kan i særskilte tilfeller også avtales godtgjørelse for annet utført arbeid.

§ 14 – Flytting

Ved flytting skal andelseier overlevere samtlige nøkler som gir adgang til borettslaget og leiligheten. Det skal følge med minimum 3 nøkler til leiligheten. Eventuelle mangler skal meldes til styret, som bestiller nødvendig antall nøkler for selgers regning.

Selger, eller selgers representant, plikter å overlevere husordensregler, samt andre rundskriv og forordninger, samt orientere den nye andelseieren om alle forhold av betydning for eierskapet.

Søppel fra inn- og utflytting skal ikke kastes i borettslagets søppelkasser. Slikt søppel må andelseier selv levere på Avfall Sør sine gjenvinningsstasjoner.

§ 15 – Informasjon fra styret

Rundskriv og meldinger fra styret skal gjelde på samme måte som husordensreglene, og beboerne skal innrette seg etter disse. Gjentatte forseelser og mislighold vil bli påtalt.

§ 16 – Anvendelse av husordensreglene

De reviderte husordensreglene erstatter gjeldende husordensregler, datert 3.mai 2023.

Andelseiere og beboere er ansvarlig for å informere sine gjester om aktuelle husordensregler og parkeringsbestemmelsene i borettslaget.

Husordensreglene er laget for å legge til rette for et best mulig miljø i borettslaget. Det henstilles til andelseierne om å sette seg inn i husordensreglene og å gjøre sitt beste for å følge dem. Så lenge alle beboerne retter seg etter disse, ligger alt til rette for at man får gode naboforhold og et trivelig miljø i borettslaget.

Husordensreglene er vedtatt av Generalforsamlingen 12.mai 2026.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Solborg Borettslag tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00 -
Bakgården i Solborg borettslag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Lasse Moen Sørensen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Lasse Moen Sørensen

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Gunnar
Sjur Ringøen

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 20

Antall fullmakter: 1

Totalt: 25

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker i fra styret

4.1 Oppbevaring av hovednøkler

To av beboerne i borettslaget oppbevarer til enhver tid hovednøkler til leilighetene. Andelseiere som har låst seg ute kan kontakte nøkkelholderne for å bli låst inn i egen leilighet. Styret presiserer at det ikke er akseptert å bruke ordningen i andre tilfeller enn der andelseier reelt er låst ute, og at ordningen er basert på at tjenesten ikke misbrukes. Dersom nøkkelholdere ikke kjenner til vedkommende som ber om å bli låst inn, må vedkommende kunne bevise sin rett på tilgang til leiligheten.

Nøkkelholder skal aldri utlevere hovednøkkel, men følge vedkommende som ber om å bli låst inn, til leiligheten.

Ved utløst brannalarm, mistanke om vannlekkasjer, og liknende, kan det være aktuelt at nøkkelholdere låser seg inn i en leilighet for å kontrollere. Slik innlåsing skal kun skje i samråd med andelseier. Nøkkelholder skal i slike tilfeller ha med en person fra en annen husstand som vitne ved innlåsing.

Britt Tveide i Frydenlundsveien 20A, og Curt Hvolbæk i Kongsgård Allé 4B har vært nøkkelholdere i 2025. Styreleder har egen hovednøkkel.

Vedtak:
Britt Tveide i Frydenlundsveien 20A, og Curt Hvolbæk i Kongsgård Allé 4B ble enstemmig valgt som nøkkelholdere frem til neste års generalforsamling.

4.2 Kameraovervåkning

Det har vært flere tilfeller av tyveri fra kjellerboder, loftsboder, samt sykler fra bakgården. Dette har også skjedd fra tid til annen tidligere. De siste årene har flere borettslag i området meldt om tyverier, og styret vurderer derfor muligheten for å få etablert kameraovervåkning som et forebyggende tiltak for å sikre både bygningsmassen og beboernes eiendeler.

Styret har sjekket pris på slike anlegg, og fått levert to pristilbud.

Avitels løsning koster 80.000,- eks. mva = 100.000,- inkl. mva. for installasjon, samt 500,- per abonnement per måned og 1200,- årlig for skytjenester.

Certegos løsning koster om lag 55.000,- inkl. mva. for installasjon, samt 800,- per måned for abonnementer.

Certego virker samtidig å ha system for en bedre oppfølging av anlegget. Det vil komme varsler dersom noe er feil, og de har allerede flere slike anlegg på Lund. Om generalforsamlingen ønsker dette vil Certego da levere et ferdig system i henhold til alle lover og regler.

Utfordringen i Solborg er inngangspartiene i KA4, som vender ut mot offentlig veg. Certego sørger for avskjerming, slik at kameraene kun dekker vår egen eiendom.

Vedtak:
Det ble vedtatt å installere kameraovervåkning i borettslaget. 19 stemte for, 2 stemte mot.

Certego velges som leverandør av anlegget.

4.3 Oppdatering av husordensreglene

Styret har sett at det er behov for å oppdatere husordensreglene, som sist ble oppdatert i 2023. Oppdateringen er knyttet til noe innskjerpet arbeidstid for støyende arbeider i §2.1, samt felles retningslinjer for solskjerming av verandaene i §8. Forslag til oppdaterte husordensregler ligger vedlagt innkallingen. Endringene er markert i dokumentet. Under møtet ble det diskutert om innstrammingen av arbeidstid for støyende arbeider var for streng. Flertallet mente imidlertid at dette var ønskelig.

Vedtak:

Oppdaterte husordensregler ble vedtatt. 20 stemte for, 1 stemte mot.

5. Saker fra eierne

5.1 Parkering på eiendommen

Mitt forslag er at det blir prioritert parkering for oss som bor her. Vi har plen på sidene av kongsgård allé 4a som kan gjøres om til minst 5-6 parkeringsplasser på hver side.

Man kan også bruke halve den store plenen i bakgården. Fint med litt grønt men ingen bruker bakgården så plenen er kun til pynt. Folk vil gjerne kunne parkere der de bor. Er man heldig å finne parkering i området må man gjerne gå langt for å komme hjem. Om man da må ut å kjøre så vet man ikke om en finner parkering når man kommer tilbake. Det bør være nok parkering til alle beboere. Og privat parkering på borettslaget sin eiendom.

Vi bruker penger på å få plenen og hekker vedlikeholdt. Bedre å fjerne litt plen slik at folk vet det alltid er parkering her man bor.

Dette vil også øke verdien på leilighetene her.

Mvh Renathe Opedal
Kongsgård Allé 4A

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å ikke gå videre med å tilrettelegge for parkering på eiendommen.

Generalforsamlingen var imidlertid tydelige på ønsket om at det ble arbeidet videre med å få på plass bosoneparkering i området.

6. Styrehonorar

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

Det ble ved valg av styreleder i 2022 akseptert en ekstraordinær økning av styrehonoraret på 10.000,- som kompensasjon for at styreledervervet løses ved ekstern innleie, og ikke som et tillitsverv blant andelseierne. Dette kommer i tillegg til den generelle justeringen for konsumprisindeks, KPI.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 77.130,-.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Lasse Moen Sørensen er på valg.

Vedtak:

Lasse Moen Sørensen ble valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Begge styremedlemmene var på valg i 2025, og de er derfor ikke på valg i år.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Aslak Sorte har ett år igjen av perioden.

Lisa Dahl Jahnsen har ett år igjen av perioden.

7.3 Valg av varamedlemmer

Begge varamedlemmene er på valg.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt:

Curt Below Hvolbæk, for ett år

Sondre Martin Stangeland, for ett år

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Det skal velges to personer til valgkomité.

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt:

Mina Hansson, for ett år

Kristian Trydal Johnsen, for ett år

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Vedtak:

Lasse Moen Sørensen ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling.

Protokoll for AL Solborg Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lasse Moen Sørensen (sign.)	12.05.2026
Sekretær	Lasse Moen Sørensen (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Gunnar Sjur Ringøen (sign.)	12.05.2026

Innkalling til ordinær generalforsamling i
AL Solborg Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 12.05.2026, kl. 18:00
Sted: Bakgården i Solborg borettslag.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Lasse Moen Sørensen velges til møteleder

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Lasse Moen Sørensen velges til referent.

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: (utpekt andelseiers navn) velges som protokollvitne.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Forslag til vedtak: (utpekt andelseiers navn) velges til å bekrefte antall tilstedeværende og fullmakter, i samarbeid med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes uten merknader.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker i fra styret

4.1 Oppbevaring av hovednøkler

To av beboerne i borettslaget oppbevarer til enhver tid hovednøkler til leilighetene. Andelseiere som har låst seg ute kan kontakte nøkkelholderne for å bli låst inn i egen leilighet. Styret presiserer at det ikke er akseptert å bruke ordningen i andre tilfeller enn der andelseier reelt er låst ute, og at ordningen er basert på at tjenesten ikke misbrukes. Dersom nøkkelholdere ikke kjenner til vedkommende som ber om å bli låst inn, må vedkommende kunne bevise sin rett på tilgang til leiligheten.

Nøkkelholder skal aldri utlevere hovednøkkel, men følge vedkommende som ber om å bli låst inn, til leiligheten.

Ved utløst brannalarm, mistanke om vannlekkasjer, og liknende, kan det være aktuelt at nøkkelholdere låser seg inn i en leilighet for å kontrollere. Slik innlåsing skal kun skje i samråd med andelseier. Nøkkelholder skal i slike tilfeller ha med en person fra en annen husstand som vitne ved innlåsing.

Britt Tveide i Frydenlundsveien 20A, og Curt Hvolbæk i Kongsgård Allé 4B har vært nøkkelholdere i 2025. Styreleder har egen hovednøkkel.

Forslag til vedtak: Britt Tveide i Frydenlundsveien 20A og Curt Hvolbæk i Kongsgård Allé 4B velges som nøkkelholdere for perioden 2026-2027, frem til neste generalforsamling.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at ordningen med oppbevaring av hovednøkler opprettholdes.

Det kreves simpelt flertall, minst 50% av stemmene, for å fatte vedtak i saken.

4.2 Kameraovervåkning

Det har vært flere tilfeller av tyveri fra kjellerboder, loftsboder, samt sykler fra bakgården. Dette har også skjedd fra tid til annen tidligere. De siste årene har flere borettslag i området meldt om tyverier, og styret vurderer derfor muligheten for å få etablert kameraovervåkning som et forebyggende tiltak for å sikre både bygningsmassen og beboernes eiendeler.

Styret har sjekket pris på slike anlegg, og fått levert to pristilbud.

Avitels løsning koster 80.000,- eks. mva = 100.000,- inkl. mva. for installasjon, samt 500,- per abonnement per måned og 1200,- årlig for skytjenester.

Certegos løsning koster om lag 55.000,- inkl. mva. for installasjon, samt 800,- per måned for abonnementer.

Certego virker samtidig å ha system for en bedre oppfølging av anlegget. Det vil komme varsler dersom noe er feil, og de har allerede flere slike anlegg på Lund. Om generalforsamlingen ønsker dette vil Certego da levere et ferdig system i henhold til alle lover og regler.

Utfordringen i Solborg er inngangspartiene i KA4, som vender ut mot offentlig veg. Certego sørger for avskjerming, slik at kameraene kun dekker vår egen eiendom.

Forslag til vedtak: Det vedtas å installere kameraovervåkning i borettslaget. Certego velges som leverandør av anlegget.

Styrets innstilling: Styret mener kameraovervåkning vil være et godt preventivt tiltak for å redusere risiko for hæverk og tyveri. Borettslaget har ellers få virkemidler til å påvirke dette.

Ved positivt vedtak vil investeringskostnad for tiltaket dekkes med oppsparte midler. Årlige driftskostnader vil være på om lag 10.000,- og håndteres over husleia.

Datatilsynet krav knyttet til felles aksept for overvåkning av fellesområdene innebærer at det kreves 2/3 flertall på generalforsamlingen for å kunne installere overvåkning.

4.3 Oppdatering av husordensreglene

Styret har sett at det er behov for å oppdatere husordensreglene, som sist ble oppdatert i 2023. Oppdateringen er knyttet til noe innskjerpet arbeidstid for støyende arbeider i §2.1, samt felles retningslinjer for solskjerming av verandaene i §8. Forslag til oppdaterte husordensregler ligger vedlagt innkallingen. Endringene er markert i dokumentet.

Forslag til vedtak: Oppdaterte husordensregler vedtas slik de fremkommer av vedlegget til saken.

Styrets innstilling: Styret mener det er viktig å sikre at husordensreglene tar høyde for og gir føringer for aktuelle utfordringer i borettslaget, og anbefaler generalforsamlingen å vedta de oppdaterte husordensreglene.

Det kreves simpelt flertall, minst 50% av stemmene, for å vedta oppdaterte husordensregler.

5. Saker fra eierne

5.1 Parkering på eiendommen

Mitt forslag er at det blir prioritert parkering for oss som bor her. Vi har plen på sidene av kongsgård allé 4a som kan gjøres om til minst 5-6 parkeringsplasser på hver side.

Man kan også bruke halve den store plenen i bakgården. Fint med litt grønt men ingen bruker bakgården så plenen er kun til pynt. Folk vil gjerne kunne parkere der de bor. Er man heldig å finne parkering i området må man gjerne gå langt for å komme hjem. Om man da må ut å kjøre så vet man ikke om en finner parkering når man kommer tilbake. Det bør være nok parkering til alle beboere. Og privat parkering på borettslaget sin eiendom.

Vi bruker penger på å få plenen og hekker vedlikeholdt. Bedre å fjerne litt plen slik at folk vet det alltid er parkering her man bor.

Dette vil også øke verdien på leilighetene her.

Mvh Renathe Opedal
Kongsgård Allé 4A

Forslag til vedtak: Det startes ikke prosess for å få omregulert arealer til parkering på Solborg borettslags område.

Styrets innstilling: Parkering på eiendommen er krevende å få til. Området er regulert gjennom reguleringsplan *Agder Alle 4 m.fl.*, planID 4204_1258. Hovedformålet i denne planen er "*...sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området, og sikre deler av Vabua som grøntområde*".

	Alt areal borettslaget disponerer, og som ikke allerede er bebygd, er lagt til reguleringsformål " <i>Uteoppholdsareal, inkl. gangareal</i> ". Det betyr at vi, dersom det skulle være aktuelt å omgjøre deler av arealet til parkering, må omregulere det aktuelle området til annet reguleringsformål. En slik prosess er både tidkrevende og svært kostbar. Når formålet i reguleringsplanen i tillegg er å bevare området, skal det svært mye til for å få gjennomslag for en slik prosess.
	Som kjent arbeides det opp mot kommunen med å få etablert bosoneparkering i området. Dette vil sannsynligvis uansett tvinge seg frem over tid. Valhalla borettslag har, sammen med blant annet Solborg brl., startet en prosess for å få fortgang i dette, slik det ble orientert om på fjorårets generalforsamling. Slike prosesser tar alltid tid, men når bosoneparkering er på plass, vil parkeringskapasiteten for beboere bli betydelig bedre enn i dag, siden mange andre nå bruker området som både arbeids- og fritidsparkering ved bybesøk.
	Styret mener ellers at eksisterende grøntområdet på eiendommen har stor verdi, og uavhengig av reguleringsformålet ønsker vi ikke å stille oss bak et ønske om å bygge ned disse til fordel for asfalt og parkeringsplasser.

6. Styrehonorar

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

Det ble ved valg av styreleder i 2022 akseptert en ekstraordinær økning av styrehonoraret på 10.000,- som kompensasjon for at styreledervervet løses ved ekstern innleie, og ikke som et tillitsverv blant andelseierne. Dette kommer i tillegg til den generelle justeringen for konsumprisindeks, KPI.

Forslag til vedtak:	Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 77.130,-
	Styret får fullmakt til å fordele summen internt.
Styrets innstilling:	I følge med tidligere vedtak skal styrehonoraret justeres for KPI. KPI for 2025 ble 3,6%, noe som innebærer at styrehonoraret for perioden blir 77.130,-.

7. Valg til styret

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

Styreleder, Lasse Moen Sørensen
Styremedlem, Kai Aslak Sørthe
Styremedlem, Lisa Dahl Jahnsen
Varamedlem, Curt Below Hvolbæk
Varamedlem, Sondre Martin Stangeland

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

Valgkomité for perioden har vært:
Terje Næss, Frydenlundsveien 20C
Mina Hansson, Frydenlundsveien 20C

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder:	Lasse Moen Sørensen	Gjenvalg for 2 år
Styremedlem:	Kai Aslak Sørthe	Ikke på valg
Styremedlem:	Lisa Dahl Jahnsen	Ikke på valg
Vararepresentant:	Sondre Martin Stangeland	Gjenvalg
Vararepresentant:	Curt Hvolbæk	Gjenvalg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Lasse Moen Sørensen er på valg.

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år velges: Lasse Moen Sørensen

7.2 Valg av styremedlemmer

Begge styremedlemmene var på valg i 2025, og de er derfor ikke på valg i år.

Forslag til vedtak: Styremedlemmene er ikke på valg.

Aslak Sørthe, Frydenlundsveien 20C, og Lisa Dahl Jahnsen, Frydenlundsveien 20A, har begge ett år igjen av perioden.

7.3 Valg av varamedlemmer

Begge varamedlemmene er på valg.

Forslag til vedtak: Som varamedlemmer velges:

Sondre Martin Stangeland, gjenvalg for ett år
Curt Hvolbæk, gjenvalg for ett år

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Det skal velges to personer til valgkomité.

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

Styrets innstilling: To personer utpekes til valgkomité.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegat.

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til AL Solborg Borettslag tirsdag 12.05.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV ANDELNUMMER:

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for AL Solborg Borettslag 2025

AL Solborg Borettslag (org. nr: 953265443) 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 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

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

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Lasse Moen Sørensen, Gravane 2
Styremedlem, Kai Aslak Sorthø, Frydenlundsveien 20 C
Styremedlem, Lisa Dahl Jahnsen, Frydenlundsveien 20 A
Varamedlem, Curt Below Hvolbæk, Kongsgård Alle 4 B 1.Etg.
Varamedlem, Sondre Martin Stangeland, TEGLVERKSVEIEN 2 B

Kontaktinformasjon til styret

Epostadressen til styret er SOLBORGBRL@GMAIL.COM

Det er også plassert ut en åpen postkasse for henvendelser til styret, på toppen av postkassene i Frydenlundsveien 20A. Denne sjekkes jevnlig av styreleder, men vi anbefaler primært kontakt via epost.

Ved problemer med bygningsmassen eller i fellesområdene, ber vi om at dette meldes snarest mulig på epost. Legg gjerne ved bilder av det aktuelle forholdet, slik at det kan følges opp effektivt.

Ved akutt behov for kontakt, som kritiske skader på bygningsmassen og liknende, kan styreleder kontaktes på telefon 916 41 292. Øvrig kontakt foregår per epost og brev.

Boligomsetning, fremleie og andelseiere

Boligomsetning fra april 2025 til februar 2026.
Det har vært solgt 9 leiligheter i borettslaget i perioden. Salgspriser har vært:

2.650.000,- 2.970.000,- 3.100.000,- 3.100.000,- 3.300.000,- 3.460.000,- 3.510.000,-
3.670.000,- 3.800.000,-

Det presiseres at all fremleie skal registreres via nettsiden til Bosør: <https://bosor.bbl.no/minside/minbolig/utleie>

Husleieloven tillater inntil 30 dagers korttidsutleie per år i andelsleiligheter. Registreringssystemet til BOSØR er ikke tilpasset dette. Styret krever at andelseiere som ønsker korttidsutleie leverer en samlet oversikt over hvem som leier, tidspunkt for leie, samt kontaktinformasjon til leietaker. Listen vil da fungere som bekreftelse overfor naboer, om at utleien ikke overstiger det loven tillater.

Alle som leier forventes å ha satt seg inn i husordensreglene og følge disse. Eventuelle klager på oppførsel og brudd på husordensreglene ved utleie er naturligvis andelseiers ansvar.

Styrets arbeid i 2025

Det er siden forrige generalforsamling avholdt 6 styremøter, der totalt 77 saker er behandlet.

Den daglige driften og avklaringer internt i styret foregår løpende på epost, og blir referatført på styremøtene. Styremøtene har vært avholdt elektronisk. Det har ikke vært behov for å innkalle varamedlemmer til styret i perioden.

Det forutsettes at alle eiere har lest og forstått husordensreglene, der både brann sikkerhet og andre faktorer omtales. Ved spørsmål til disse kan styret kontaktes.

Brann sikkerhet

Eget skriv om brannvern, samt sjekkliste for brann- og elsikkerhet, leveres ut årlig i slutten av november. Skjemaet skal bidra til oppmerksomhet om HMS, og er viktig for at styret skal få kjennskap til eventuelle utfordringer. Det var god oppslutning og lite behov for purring på tilbakemeldinger, noe styret er fornøyd med.

Det ble levert ut nye brannslukkere og brannvarslere med 10 års levetid. Utlevert brannslukker og brannvarsler skal følge leiligheten ved salg. Det er bestilt 5-års oppfølging av utstyret. Beboerne må vende brannslukkerne minst to ganger per år, slik at innholdet holdes i bevegelse.

Det ble montert brannvarslere øverst i hver trappeoppgang. Disse er ikke seriekoblet, og varsler derfor kun i den aktuelle oppgangen. Borettslaget har ikke krav om felles brannvarslingsanlegg.

Det ble plassert ut brannslukkere øverst og nederst i hver trappegang, for å sikre bedre tilgjengelighet ved eventuelle branntilløp.

Det er ikke er tillatt å koble kjøkkenventilatorer til luftesjaktene
Montering innebærer betydelig brannfare, og tilkoblede produkter vil bli krevd fjernet for andelseiers regning.

Lading av elsykler, elsparkesykler og andre batteridrevne produkter er ikke tillatt i fellesarealene. Bygningene har ikke felles brannovervåkning eller slukningsanlegg i fellesarealene, og en eventuell batteribrann i arealer som ikke er under oppsikt under lading kan få svært alvorlige konsekvenser.

Alle oppganger er rømningsveier, og det tillates ikke lagring av noen form for gjenstander i gangene, som kan være til hinder for evakuering av borettslaget ved en eventuell brann.

Borettslaget har digitalt HMS-system som påser at lovpålagte krav blir fulgt opp, slik at sikkerheten ivaretas best mulig. Bosør har meldt at de er godt fornøyd med styrets HMS-oppfølging.

Søppelhåndtering

Beboerne har et felles ansvar for å ikke overfylle søppeldunker, og passe på at lokkene alltid kan lukkes, slik at området holdes rent og ryddig.

God kildesortering er viktig for å utnytte kapasiteten på søppeldunkene. Riktig og god sortering bidrar også til å holde renovasjonsutgiftene lave.

Fra 1.september har Avfall Sør bestemt at hentefrekvensen for restavfall og bioavfall endres til annenhver uke. Dette vil gjøre god sortering enda viktigere. Styret vil følge med på avfallsmengden, og vurdere behovet for større avfallsdunker.

Styret har i liten grad vært nødt til å bestille ekstra tømminger i 2025. Det er bra, og tyder på at de fleste nå bidrar til kildesortering.

Borettslagets søppeldunker er kun til husholdningsavfall. Større søppelmengder må andelseier selv levere på avfallsstasjon, eller kaste i container under dugnaden.

Ved å registrere seg på www.avfallsor.no/sms-varsel/ kan man få varsel på dagen før tømming av papir- og plastsøppel. Innsamlet plastavfall skal tidligst settes ut kvelden før søppelet blir hentet.

Bygging av søppelbu

Generalforsamlingen 2025 vedtok bygging av søppelbu. Det er inngått avtale med entreprenør, men arbeidet har vist seg krevende. Arealet er omfattet av vernebestemmelser i reguleringsplanen. Dette gjør det vanskeligere å få aksept for bygging. I tillegg ligger det vann- og avløpsrør i grunnen. Kommunen ønsker ikke at det bygges over, eller i nærheten av dem, for å enklere ha tilgang ved eventuelle feil på rørene.

Søppelbua er et viktig HMS-tiltak for borettslaget, siden det vil gjøre at søppeldunkene ikke må stå inntil veggen i Frydenlundsveien 20D. Bua vil også gjøre det enklere å ha kontroll på avfall og mengder, siden kun beboere har tilgang til søppelbua. Styret jobber videre med å få tillatelse, men foreløpig kan vi ikke gi noen garanti for at det lar seg gjennomføre.

Strømkostnader

Styret har inngått avtale om Norgespris på strøm, og vi er derfor sikret stabilt lave priser på fellesstrømmen gjennom året. Dette er en relativt betydelig besparelse, og vi anbefaler beboerne å vurdere tilsvarende avtale for sin leilighet.

Trappeganger og bygningsmasse

Det var planlagt utbedring av gulv i kjellere og nedre trappeoppganger i løpet av 2025. Bestillingen ble dessverre glemt av leverandør. Utbedringen blir gjennomført i 2026, med oppstart i april.

I Kongsgård Allé 4 ble det lagt ut maurgift i kjelleren våren 2025. Det ble også oppdaget en del andre døde småkryp i denne kjelleren.

Dør til oppgang C i Frydenlundsveien 20 sto mye åpen. Døren er sjekket av Brabo. Det er samtidig bestilt jevnlig oppsmøring av dører og låser.

Det har blitt rapportert et par tilfeller av innbrudd i kjellerboder. Som følge av dette har styret undersøkt mulighet for kameraovervåkning. Dette fremmes som sak for generalforsamlingen.

Pipehatt i Frydenlundsveien 20D ble skadet i høststormen. Skaden ble raskt fikset av Brabo. Vi søkte om, og fikk deler av kostnaden dekket av naturskadeordningen.

Vaskerom

Tørketrommel i Kongsgård Allé 4 er skiftet ut, og det har vært service på vaskemaskin i Frydenlundsveien 20.

Bråk og festing

Det har vært et par tilfeller av gjentakende bråk fra enkeltleiligheter. Dette er fulgt opp overfor eierne. I et tilfelle ble et utleieforhold avsluttet av eier, som følge av dette. Styret oppfordrer til å gi tidlig beskjed om slike forhold. Ta gjerne en prat direkte med aktuelle nabo, fremfor å involvere styret gjennom en formell klageprosess. Ved behov kan styret kontaktes på epost.

Vaktmestertjenester

Vi har hatt gjennomgang med Brabo for å se på oppgavene som løses gjennom avtalen. Det ble presisert at blant annet snørydding og strøing må gjøres utenfor begge blokkene. Det ble også oppdaget noe uklar bestilling knyttet til omfanget av vindusvask. Bestillingen er derfor utvidet noe, slik at oppganger og inngangspartier nå i sin helhet

skal være dekket av avtalen.
Avvik bes meldt til styret på epost, slik at det kan følges opp. Brabo er raske til å følge opp henvendelser dersom noe ikke er gjennomført i tråd med avtalen.

Forsikringsskader og -saker
Det ble oppdaget mugg på et soverom. Skaden skyldtes for lite lufting hos andelseier, som da måtte dekke kostnad til oppfølging av saken.
Vi henstiller alle om å lufte godt ut, og sørge for at det alltid er noe lufting i rommene for å unngå slike skader.

Det ble utløst et brannslukningsapparat i Kongsgård Alle 4 i slutten av november. Omfanget gjorde det nødvendig å koble inn forsikringsskap for å gjennomføre sanering. Arbeidet medførte blant annet at det ble satt inn en vifte, som sto på døgnet rundt i en uke, og skapte noe støy for omkringliggende naboer.

Vannlekkasje - tett avløp i kjeller
16.desember ble det oppdaget vannlekkasje i kjelleren på Frydenlundsveien 20, som følge av tett avløp. Beboere ble informert per sms om å begrense bruk av vann for å hindre mer omfattende skader i kjelleren. Norva24 var raskt på plass og fikk ordnet opp. Fellesarealene ble vasket ned av Brabo dagen etter.

Dyrehold
Det har vært henvendelser om dyrehold i følge med salg av leilighet, og hvordan vedtektene skal håndheves opp mot lovverket. I utgangspunktet skal det være gode grunner til å ønske eller trenge å ha husdyr, og dyret skal ikke være til ulempe for andre andelseiere/sameiere.
Borettslagets vedtekter er i tråd med gjeldende regelverk, og praksis blir derfor videreført som i dag, noe som innebærer at styret må kontaktes og at naboer må gi aksept. Aksept fra styret vil alltid gis med tydelig forbehold om at dyret ikke må være til ulempe for naboer.

Solskjerming på verandaene
Solskjermingen som ble levert med verandaene begynner å bli utslitt. Styret har sjekket markedet og vil inngå avtale med leverandør, der beboerne får tilbud om å bestille nye, tilpassede solskjermingsgardiner når behovet oppstår. Beboerne må selv betale for disse. Husordensreglene oppdateres for å sikre felles fargevalg på solskjermingen.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Det er ikke gjennomført vesentlig vedlikehold i 2025, ut over normal drift.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2026

Resultatrapport klient 43 AL Solborg Borettslag					
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 320 000	1 214 400	1 320 000	1 320 000
Inndekning av renter		869 880	921 800	948 000	779 440
Inndekning av ord. avdrag		615 032	574 464	570 000	663 907
Innbetalt kabel TV		228 008	218 416	228 000	261 888
Innbetalte dugnadspenger		10 560	10 560	10 800	10 560
Sum inntekter		3 043 480	2 939 640	3 076 800	3 035 795
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	11 313	10 813	11 500	9 000
Styrehonorar	2	74 450	72 780	75 000	76 311
Forretningsførerhonorar		81 539	76 955	78 000	84 000
Rådgivningstjenester		7 500	7 500	0	0
Kontingent boligbyggelag		14 000	13 000	13 000	17 000
Vaktmestertjenester		79 232	75 154	78 000	72 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	10 497	10 262	11 000	10 759
Vedlikehold/serviceavtaler	4	255 202	108 003	138 600	141 247
Kabel-tv		235 784	219 204	228 000	261 888
Forsikring		170 793	147 618	156 000	188 000
Kommunale avgifter		688 813	688 639	713 000	678 600
Strøm		21 437	19 167	24 000	18 000
Renhold, fellesareal		59 542	66 700	66 000	66 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	1 311	0	0
Andre driftsutgifter	5	7 689	6 404	7 900	6 800
Avskrivninger		3 524	0	0	7 048
Sum driftskostnader		1 721 316	1 523 510	1 600 000	1 636 653
Driftsresultat		1 322 164	1 416 130	1 476 800	1 399 142
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		43 017	49 776	35 000	38 000
Annnen finansinntekt		5 759	6 373	6 200	6 205
Rentekostnad		867 757	933 333	948 000	779 440
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-818 981	-877 183	-906 800	-735 235
Arsresultat	6, 7	503 183	538 947	570 000	663 907
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-503 183	-538 947	570 000	663 907
Sum disponering av resultat		-503 183	-538 947	570 000	663 907

Balanserapport klient 43 AL Solborg Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	703 927	703 927
Bygninger	8, 9	1 664 800	1 664 800
Andre fellesanlegg	8, 9	12 625 932	12 625 932
Andre driftsmidler	8	31 718	0
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	96 943	94 653
Sum anleggsmidler		15 123 320	15 089 312
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		137 295	240 150
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 243 080	1 415 780
Sum omløpsmidler	6	1 380 375	1 655 930
SUM EIENDELER		16 503 695	16 745 242

Balanserapport klient 43 AL Solborg Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 400	4 400
Annen egenkapital		-224 568	-224 568
Årets resultat		503 183	0
Sum egenkapital	7	283 015	-220 168
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 11	15 886 028	16 531 433
Borettsinnskudd	9, 11	227 200	227 200
Sum langsiktig gjeld		16 113 228	16 758 633
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 292	17 337
Leverandørgjeld		75 270	172 458
Påløpne renter		14 889	16 982
Sum kortsiktig gjeld	6	107 452	206 777
Sum gjeld		16 220 680	16 965 410
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 503 695	16 745 242

AL Solborg Borettslag

13.02.2026

(Signert elektronisk)

Lasse Moen Sørensen
Styreleder

Lisa Dahl Jahnsen
Styremedlem

Kai Aslak Sørthe
Styremedlem

Noter 2025

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 rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	11 313	10 813
Sum	11 313	10 813

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

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	74 450	72 780
Sum	74 450	72 780

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	10 497	10 262
Sum	10 497	10 262

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Noter 2025

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	8 449	5 246
6603 Vedlikehold vvs	4 973	0
6604 Vedlikehold elektro	15 944	44 483
6605 Vedlikehold utv. anlegg	93 151	32 775
6607 Vedlikehold vaskeri	5 469	0
6614 Egenandel skader	20 000	0
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	88 895	0
6630 Brøyting	13 281	22 619
6690 Dugnadsutbetalinger	5 040	2 880
Sum	255 202	108 003

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7440 Kontingent NBBL	2 904	2 904
7770 Bankomkostninger	1 869	1 222
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	1 041	403
Sum	7 689	6 404

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	1 449 153	1 506 841
Årets resultat	503 183	538 947
Tilbakeføring avskrivninger	3 524	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-35 243	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-645 405	-586 397
Endringer i andre langsiktige poster	-2 289	-10 238
B. Årets endringer i disponible midler	-176 230	-57 688
C. Disponible midler UB	1 272 923	1 449 153
Omløpsmidler	1 380 375	1 655 930
- Kortsiktig gjeld	107 452	206 777
Disponible midler 31.12	1 272 923	1 449 153

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	4 400	4 400
Annen egenkapital 01.01	-224 568	-763 514
Årets resultat	503 183	538 947
Sum egenkapital 31.12	283 015	-220 168

Noter 2025

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Balkonger	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 664 800	703 927	12 625 932	0
Årets tilgang :	0	0	0	35 242
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 664 800	703 927	12 625 932	35 242
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	3 524
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 664 800	703 927	12 625 932	31 718
Årets avskrivninger :	0	0	0	3 524
Anskaffelsesår :	1958	2006	2015	2025
Antatt levetid i år :				5

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

Note 9 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	16 113 228	16 758 633
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	14 994 659	14 994 659

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til dugnadsutbetalinger.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea
Lånenummer:	60308122797
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.05 %
Betingelser:	Nominell flytende rente 5,00 %
Beregnet innfridd:	25.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	19 075 000
Lånesaldo 01.01:	16 531 433
Avdrag i perioden:	645 405
Lånesaldo 31.12:	15 886 028

Pantegjeld

Ant. andeler Andel gjeld 31.12 Sum fellesgjeld

Noter 2025

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308122797 44 361 046 15 886 024

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

Resultat og balanse med noter for AL Solborg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Solborg Borettslag

Styreleder	Lasse Moen Sørensen (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Lisa Dahl Jahnsen (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Kai Aslak Sørthe (sign.)	18.02.2026



Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i AL Solborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

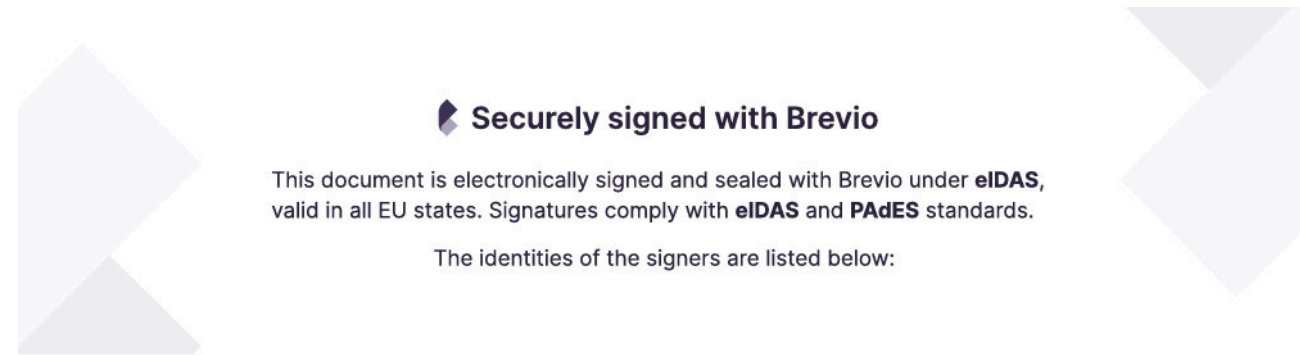
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger/>.

Kristiansand, 20. februar 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Cedra Norge AS
Registrert i Foretaksregisteret
Medlem av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 935 416 779



 Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-02-21 09:53:58 UTC+01:00

Ole-Kristen Stenberg



NO BankID - bbac5945-7924-4b2a-925e-18c9221c26d8

Husordensregler

Solborg borettslag A/L

Revidert per 20.april 2026

1

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

Side 20 av 27

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Side 21 av 27

§ 1 – Ro og orden

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og å sørge for at husstanden og alle som gis adgang til leiligheten, eller eiendommen for øvrig, ikke volder ubehag, ulempe eller skade for andre.

§ 2 – Kvelds- og nattero

Mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, samt mellom 23.00 og 09.00 i helger og på helligdager, skal det være ro i borettslaget, slik at andre beboere ikke sjeneres. Husk at det er svært lytt mellom leilighetene. Musikk, festing, høy stemmebruk, støvsuging, bruk av vaskemaskin og andre forhold som medfører sjenanse for naboene skal ikke forekomme i denne perioden.

Dersom det skal arrangeres fest i en leilighet skal beboerne over, under og ved siden av varsles i god tid. Gjentatt festing er ikke akseptert, tross varsling av naboer på forhånd.

§ 2.1 Arbeid i leiligheten, inkludert oppussing
Ved ombygging og forandring av leiligheten som kan medføre støy (boring, banking, etc.) som kan tenkes å sjenerere andre beboere, skal dette varsles tilsvarende, i god tid før oppstart av arbeidet. Varsel skal også inneholde forventet avslutningsdato for arbeidene. Denne typen arbeid skal kun foregå i et begrenset tidsrom. Arbeidene skal alltid opphøre senest kl. 19.00, med mindre annet er særlig avtalt med beboere som berøres av arbeidet.

På lørdager skal arbeid og andre forhold som beskrevet over, ikke starte før klokken 09.00, og senest opphøre kl. 16:00. På søndager og helligdager skal det ikke utføres støyende arbeid i eller utenfor leilighetene.

§ 3 – Fellesområder

Gårdsrom, trappeoppganger, fellesrom, loft, med flere, skal ikke brukes til lagringsplass. Trappeoppgangene er rømningsveier, blant annet ved brann, og det er derfor ikke tillatt med noen form for oppbevaring i disse. Trappeoppgangene skal til enhver tid ha fri og uhindret passasje i hele bredden.

Dersom man skitner til, eller på andre måter forringer fellesområdene, skal man straks sørge for å rengjøre eller utbedre dette. Tilgrising av fellesområdene som følge av byggearbeider, ved-leveranser og liknende, skal følges opp av ansvarlig andelseier / beboer.

§ 4 – Parkering

Det er ikke tillatt med langtidsparkering / nattparkering på borettslagets eiendom. Biler som kortidparkeres mellom blokkene må vise hensyn til fremkommeligheten i borettslaget. Det er en forutsetning at utrykningskjøretøy skal kunne komme inn i bakgården til enhver tid.

Natten før søppeltømmingsdag, og morgenen søppeltømming skjer, skal det ikke stå biler mellom blokkene. Søppelkassene er da satt ut til tømming, og parkering vil være til hinder for

passasje av utrykningskjøretøy. Vinterstid må beboerne ta særlig hensyn til arbeid med snørydding, slik at dette ikke hindres av biler i fellesområdene.

Motorsykler og mopeder skal trilles med avslått motor på borettslagets eiendom mellom klokken 21.00 og 08.00.

§ 5 – Søppelhåndtering

Borettslagets søppeldunker deles av 44 husstander, og det er begrenset plass i disse. Søppeldunkene er derfor kun til husholdningsavfall. Annet søppel må beboerne selv levere til egnet mottak.

Lokket på søppeldunkene skal til enhver tid kunne lukkes helt igjen, slik at det ikke tiltrekkes rotter, fugler og andre dyr, samt for å hindre at søppelet spres i nærområdet. Papp og papiravfall skal komprimeres så godt som mulig før det kastes.

All søppel skal pakkes godt inn, og søppelposene skal knyttes igjen. Det er strengt forbudt å kaste varm aske, eller annet avfall som kan medføre brannfare.

Kommunens system for kildesortering av søppel skal følges.

Det er ikke tillatt å plassere søppel utenfor søppeldunkene. Søppel som er plassert slik hentes ikke av renovasjonsselskapet.

§ 6 – Låsing av ytterdører

Ytterdørene til borettslaget skal til enhver tid være lukket og låst. Settes dører åpne i forbindelse med arbeid skal dør og oppgang være under oppsikt.

Personer skal ikke oppholde seg unødig i trappeoppgangene.

Pass på at ytterdørene går i lås. Gi beskjed til styreleder dersom det er problemer med dette.

Påse også at vinduer på loft er lukket, samt at kjellervinduer står i minste luftestilling, både i boder og i fellesområdene.

§ 7 – Vaskeri

Bruk av vaskeriet i kjelleren må reserveres på forhånd, og de oppsatte vasketider skal overholdes. Maskinene skal behandles i henhold til instruks. Feil på maskinene meldes til styret. Etter bruk skal vann og strøm slås av, og rommet forlates i god stand.

§ 8 – Generell orden

Banking og risting av tepper, sengetøy m.m. må foretas slik at det ikke sjenerer naboene.

Grilling med kullgrill er ikke tillatt på borettslagets eiendom, eller på verandaer. Gassgrill og elektrisk grill aksepteres, så lenge ikke grill-os er til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren.

Plenene i borettslaget kan brukes til rekreasjon og hygge, men de er ikke tillatt brukt som «treningsanlegg». Høyt lydnivå, skrik og skråll skal unngås, og bruk av området skal ikke være til sjenanse for beboerne i kvartalet.

Solskjerming på veranda skal kun være i farge lys grå. Styret tilrettelegger bestillingsavtale hos leverandør som kan benyttes. Det må sikres forsvarlig innfesting av solskjermingen, som ikke skader vinduer eller vindusramme.

§ 9 – Brannsikkerhet

Alle leiligheter har fått utdelt brannslukker og brannvarsler, som skal følge leiligheten. Andelseier har ansvaret for at utstyret er montert i sin leilighet, og plikter å etterse at disse fungerer. Det skal gis umiddelbar beskjed til styret dersom det er feil på utstyret, slik at dette kan bli erstattet.

Trappeoppgangene er rømningsveier, og skal ikke brukes til lagring. Det skal heller ikke plasseres noe i trappeoppgangene som kan være til hinder ved en eventuell evakuering.

Det er ikke lov å koble kjøkkenvifter til luftekanalene, da disse ikke er konstruert for å tåle brann. Eventuelle tilkoblede vifter vil bli krevd fjernet for andelseiers regning.

Det er ikke et felles brannovervåkningsanlegg eller varslingsanlegg for brann i bygningene. Lading av batterier, eksempelvis til el-sykler og el-sparkesykler er derfor ikke tillatt i fellesområdene. Det samme gjelder annen aktivitet som innebærer brannfare.

§ 10 – Skader på borettslagets eiendom

Skader på borettslagets eiendom skal meldes fra om til styret snarest mulig. I tillegg skal teknisk avdeling ved Sørlandet boligbyggelag kontaktes, for å sørge for nødvendig oppfølging i tilfeller hvor det er snakk om forsikringsskader.

Eventuelle skader som oppstår i leiligheten eller ytterrom må straks utbedres. Glassruter som blir slått i stykker må beboer sørge for at straks settes i stand, selv om disse ble knust av andre, eller ved uhell. Tilsvarende gjelder for andre skader på borettslagets eiendom, påført av andelseier eller personer andelseier / leietaker har gitt adgang til borettslaget. Skader som kan påvirke bygningsmassen skal alltid meldes fra om til styret.

Vannkraner må skrus forsvarlig til etter tapping. Andelseier er ansvarlig for at det ikke

oppstår frostskaade på vannledning eller tilstopping av vannavløp fra leiligheten, og at de rom som vannledning går gjennom ikke utsettes for frost. Andelseier plikter å utbedre eventuell skade som følge av mislighold av overnevnte, samt svare erstatning for skader som påføres andre gjennom dette.

§ 11 – Husdyrhold

Husdyr som hund og katt skal ikke anskaffes uten at styret har vært forespurt, samtidig som det er innhentet tillatelse fra nærliggende naboer som kan bli berørt av husdyrholdet.

Tillatelse om husdyrhold gis under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom det kommer klager på husdyrholdet vil dette medføre at tillatelse trekkes tilbake.

§ 12 – Fremleie

All fremleie av andelsleilighetene skal søkes om, og må være registrert. Søknad leveres digitalt på nettsiden til Sørlandet boligbyggelag. Nærmere bestemmelser om fremleie finnes på søknadsskjemaet. Søknad vil bli forelagt styret via Sørlandet boligbyggelag.

§ 12.1 Korttidsutleie

Borettslagsloven åpner for inntil 30 dagers samlet utleie i løpet av året. Slik utleie skal ikke søkes om via boligbyggelaget, men andelseier skal levere en samlet oversikt over denne typen utleie til styret. Oversikten skal inneholde informasjon om hvem som til enhver tid disponerer leiligheten, og oppdatert, samlet oversikt skal foreligge før utleie inntreffer.

§ 13 – Dugnad

Det betales inn 240 kroner per år over husleien (20 kroner per måned), til dugnadsfondet. Beløpet utbetales i sin helhet til andelseiere som møter opp og deltar på dugnaden. Det kan i særskilte tilfeller også avtales godtgjørelse for annet utført arbeid.

§ 14 – Flytting

Ved flytting skal andelseier overlevere samtlige nøkler som gir adgang til borettslaget og leiligheten. Det skal følge med minimum 3 nøkler til leiligheten. Eventuelle mangler skal meldes til styret, som bestiller nødvendig antall nøkler for selgers regning.

Selger, eller selgers representant, plikter å overlevere husordensregler, samt andre rundskriv og forordninger, samt orientere den nye andelseieren om alle forhold av betydning for eierskapet.

Søppel fra inn- og utflytting skal ikke kastes i borettslagets søppelkasser. Slikt søppel må andelseier selv levere på Avfall Sør sine gjenvinningsstasjoner.

§ 15 – Informasjon fra styret

Rundskriv og meldinger fra styret skal gjelde på samme måte som husordensreglene, og beboerne skal innrette seg etter disse. Gjentatte forseelser og mislighold vil bli påtalt.

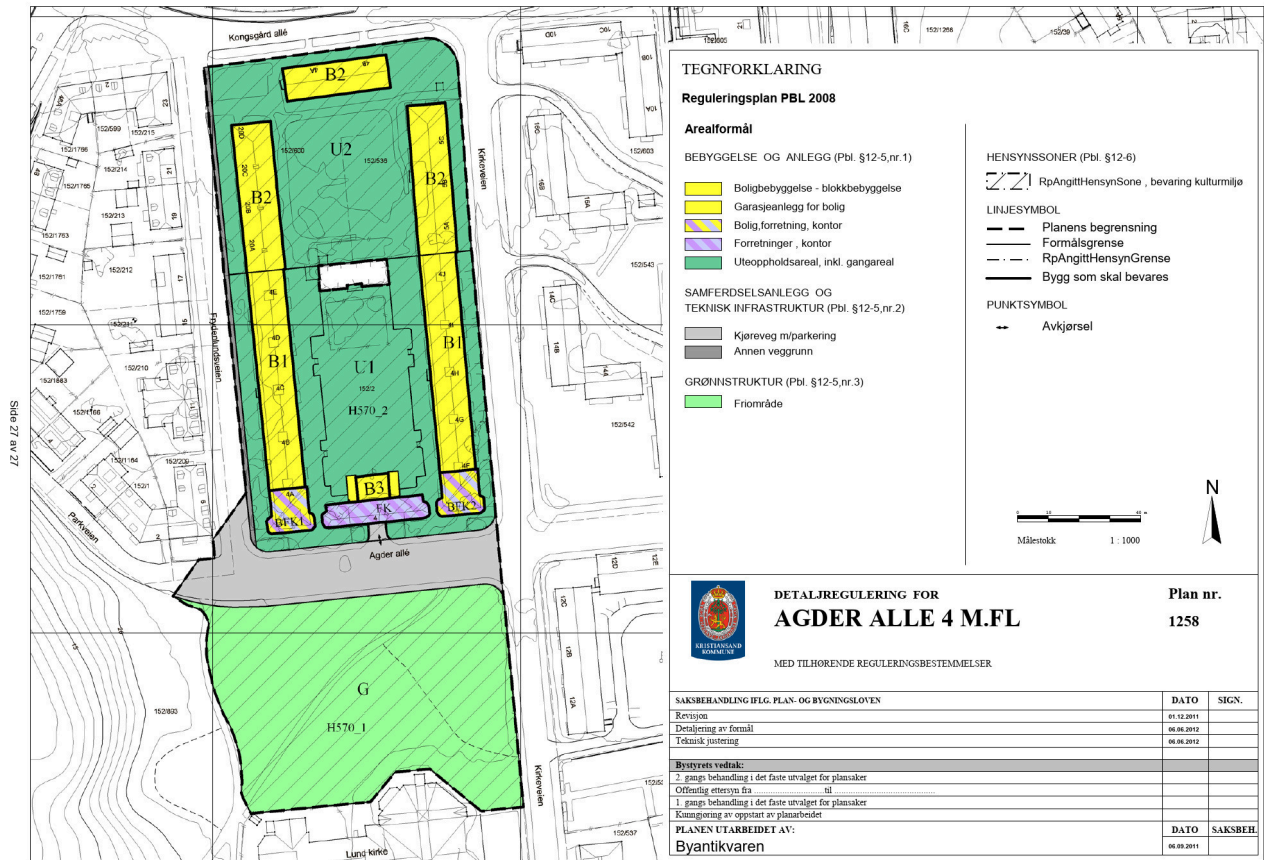
§ 16 – Anvendelse av husordensreglene

De reviderte husordensreglene erstatter gjeldende husordensregler, datert 3.mai 2023.

Andelseiere og beboere er ansvarlig for å informere sine gjester om aktuelle husordensregler og parkeringsbestemmelsene i borettslaget.

Husordensreglene er laget for å legge til rette for et best mulig miljø i borettslaget. Det henstilles til andelseierne om å sette seg inn i husordensreglene og å gjøre sitt beste for å følge dem. Så lenge alle beboerne retter seg etter disse, ligger alt til rette for at man får gode naboforhold og et trivelig miljø i borettslaget.

Husordensreglene er vedtatt av Generalforsamlingen 12.mai 2026.





Attestert kopi av dok.nr. 1955/391/93
Attestingstidspunkt 2026-05-28 13:39

Side 1 av 1

25. februar 1955.1321-457.

Avskrift av dagbok nr. 371 - 1955.

Vedlegg til

Kristiansand Byfogdembete

Erklæring

Undertegnede som eier av matr.nr. Kongsgård Alle 4

erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Kristiansands ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Kristiansands ingeniørvesens samtykke.

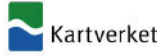
Kristiansand S.,

den 1/12 - 1954.

A/L MODERNE BOLIGBYGG

Arne Lorch

Eiers egenhändige underskrift



Attestert kopi av dok.nr. 2006/11871/93
Attestingstidspunkt 2026-05-28 13:30

Side 1 av 6

Returneres til:
Hodne Eiendom AS
Boks 583
4664 Kristiansand

Fødselsnr./Org.nr.
Ref.nr.
446

TINGLYST
06 JUN 2006
Kristiansand tingrett

Skjøte¹⁾
11871

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.
1001

Kommunenavn
Kristiansand

Gnr.
152

Bnr.
600

Festenr.

Seksjonsnr.

Ideell andel
1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn

☒ Nei

☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten

☒ Nei

☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale

☐ Nei

☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser

☐ Nei

☐ Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis

Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d

☐ Nei

☐ Ja

Beskaffenhet

☒ 1 Bebygg

☐ 2 Ubebygg

Bruk av grunn

☒ Bolig

☐ Fritids- F eiendom

☐ V kontor

☐ I Industri

☐ L Landbruk

☐ K Off. vei

☐ A Annet

Type bolig

☐ Fritilgg. FB enebolig

☐ Tomanns- TB bolig

☐ Rekkehus RK kjede

☐ Blokk- BL leilighet

☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 685 259

Utbytt til salg på det frie marked

☐ Ja

☒ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg

☐ Gave(helt 2 eller delvis)

☐ Ekspro- priasjon

☐ 4 Tvangs- auksjon

☐ 5 Uskilte

☐ Skifte- 6 oppgjør

☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr 685 259

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.⁴⁾
963 296 746

Navn
KRISTIANSAND KOMMUNE

Ideell andel
1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.⁴⁾
453 265 443

Navn
SOLBORG BORETTSLAG BA

Fast bosatt i Norge

☐ Ja

☐ Nei

Ideell andel

☐ Ja

☐ Nei

☐ Ja

☐ Nei

☐ Ja

☐ Nei

☐ Ja

☐ Nei

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Jfr. side 3 i skjøte.

Doknr: 11871 Tinglyst: 06.06.2006 Emb. 093

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato

Ustederens underskrift

RETT KOPI:
Hodne Eiendom AS

Skjøte

SF0214B Elektronisk utgave

Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2006/11871/93
Attestingstidspunkt 2026-05-28 13:30

Side 2 av 6



Attestert kopi av dok.nr. 2006/11871/93
Attestingstidspunkt 2026-05-28 13:30

Side 3 av 6

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon^{b)}

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato

Sted

Kjøpers/erverters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv.^{b)}

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato

Sted

Kristiansand

Utsteders underskrift^{b)}

Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

For Kristiansand kommune
i flg. fullmakt

Gunnar Sannæss

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

b)

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Dato

Utsteders underskrift

SF0214B Elektronisk utgave

Skjøte

Side 2 av 3

RETT KOPI:
Hodne Eiendom AS
Skjøte

446

112

KONGSGÅRD ALLE 4A

PROAKTIV.NO

113



Attestert kopi av dok.nr. 2006/11871/93
Attesteringsstidspunkt 2026-05-28 13:30

Side 4 av 6



Attestert kopi av dok.nr. 2006/11871/93
Attesteringsstidspunkt 2026-05-28 13:30

Side 5 av 6

Særskilte avtaler som skal tinglyses, jfr. pkt. 6:

Festekontrakten som er tinglyst på gnr. 152, bnr. 600, skal slettes kun i nevnte eiendom.

Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inne på tomten, slik det er opparbeidet i dag.

Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som volder ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.

Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.

Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.

Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.

Der det er aktuelt er tomten pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte, slik det er i dag.

For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.

Eier av eiendommen oppfordres til å være medlem av områdets velforening.

Mulig tvist om forståelsen av skjøts bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

SOLBORG BORETTSLAG BA

Vidar Grislund 12/4-2006

Lene Høe 19/04-2006

Mr. Sand 12/4-2006

Mr. Sand 19/04-2006

SF0214B Elektronisk utgave

Skjøte

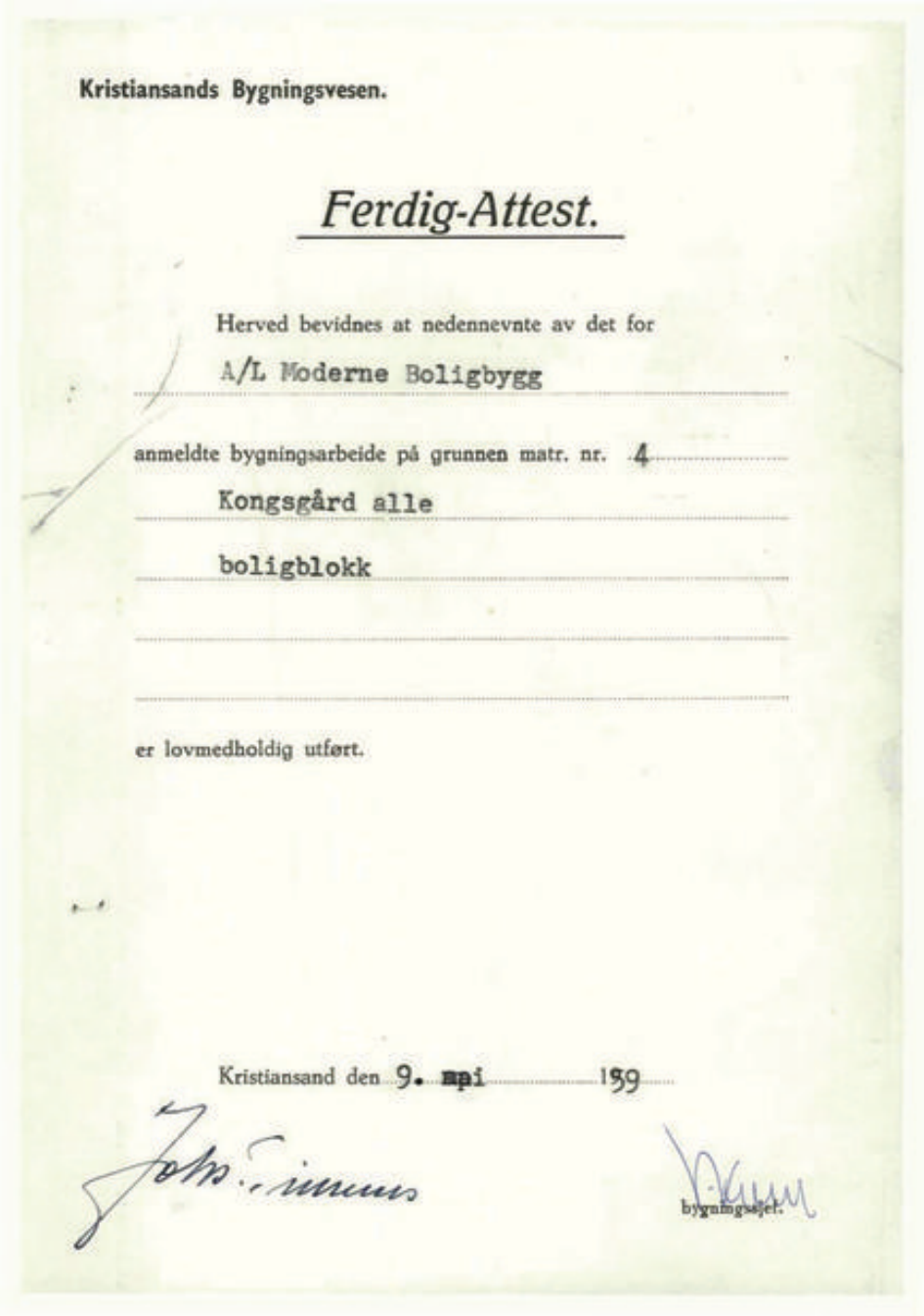
Side 3 av 3

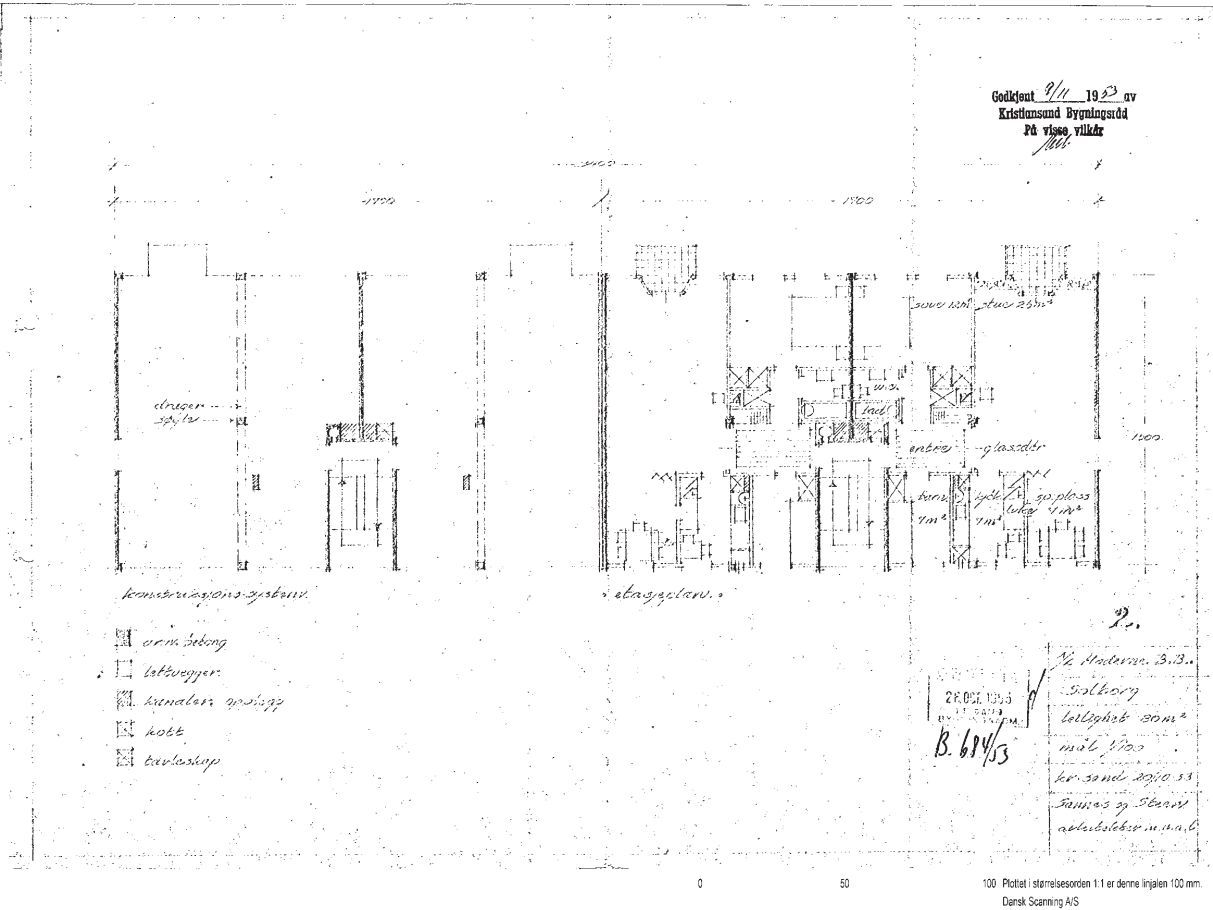
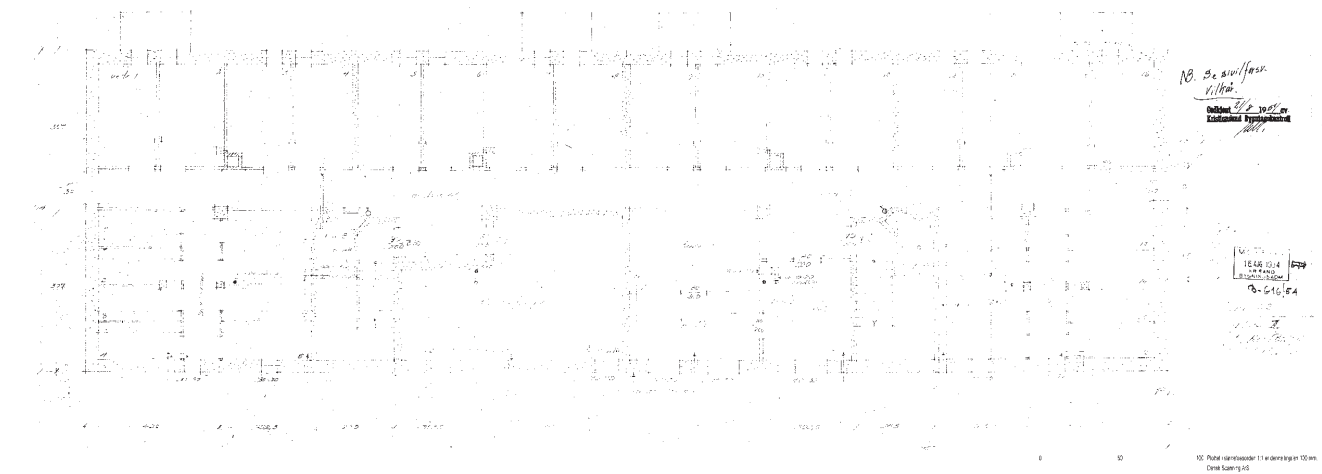
RETT KOPİ
Eiendom AS
Kongsgård alle 4A
Kongsgård alle 4A



Attestert kopi av dok.nr. 2006/11871/93
Attestingstidspunkt 2026-05-28 13:30

Side 6 av 6







PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



ÅF Infrastruktur AS
Ranvikstranda 2B
3212 SANDEFJORD

Att.: Reidar Larsen

Vår ref.:
201111858-19 /AB
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 05.10.2015

FERDIGATTEST - FRYDENLUNDSVEIEN 20A - 152/600 - UTVIDELSE OG
INNGLASSERING AV BALKONGER

Byggeplass:	Frydenlundsveien 20A	Eiendom:	152/600
Ansvarlig søker:	ÅF Infrastruktur AS	Adresse:	Ranvikstranda 2B, 3212 SANDEFJORD
Tiltakshaver:	AL Solborg Borettslag v/Sørlandets Boligbyggelag	Adresse:	Postboks 382, 4664 KRISTIANSD S
Tiltakstype:	Boligbygg på 3 og 4 et.	Tiltaksart:	Fasadeendring

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.3.2004

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. 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 utvidelse og innglassing av balkonger slik det er beskrevet i tillatelse av 13.11.2012.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

André Berntsen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: AL Solborg Borettslag v/Sørlandets Boligbyggelag, Postboks 382, 4664 KRISTIANSD S

Postadresse Kristiansand kommune Byggesaksavdelingen Postboks 417 Lund 4604 KRISTIANSD S	Besøksadresse Rådhusgata 18 Kristiansand Vår saksbehandler André Berntsen Telefon +47 38 24 31 95	E-postadresse post.teknisk@kristiansand.kommune.no Webadresse http://www.kristiansand.kommune.no Foretaksregisteret NO963296746
---	--	---

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



K2 Byggteknikk AS
Ringveien 206
3223 SANDEFJORD

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201111858-7 Saksbeh: Andre Berntsen Dato : 13112012

RAMMETILLATELSE - UTVIDELSE AV BALKONGER
Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	FRYDENLUNDSVEIEN 20A	Eiendom:	152/600
Tiltakshaver:	AL Solborg Borettslag v/Sørlandets Boligbyggelag	Adresse:	Postboks 382, 4664 KRISTIANSAND S
Søker:	K2 Byggteknikk AS	Adresse:	Ringveien 206, 3223 SANDEFJORD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1, første ledd, bokstav a), og § 21-4 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 18.10.2011 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter utvidelse og innglassing av balkonger.

Det foreligger protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 21-2, jf SAK10 § 5-4, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

SØKNADEN:
Søknad om rammetillatelse er mottatt 14.9.2011. Manglende dokumentasjon ble mottatt 18.10.2011. Søknaden omfatter utvidelse og innglassing av balkonger. BRA er ikke oppgitt.

SPESIELLE FORHOLD:
Kommunedelplan for Lund (KL - 27.4.2005), for områder merket 1, skal reguleres til bevaring. Planforslag nr. 1258 Agder allé 4 m.fl. er sendt ut til offentlig ettersyn 2.2.2012. B2 – bolig og hensynssone bevaring kulturmiljø - eksisterende balkonger kan utvides til å ivareta universell utforming forutsatt av hovedform, materialbruk og farger viderefører husets opprinnelige uttrykk. KL ble opphevet 22.6.2011 og erstattet av kommuneplan for Kristiansand. Plan nr. 1258 vil gå foran kommuneplanen når denne er rettskraftig.

GJELDENDE PLANGRUNNLAG:
Reguleringsplan nr. 24 Agder Allé Del II. Godkjent 22.9.1950. Formål bolig.

Postadresse Kristiansand kommune Plan- og bygningsetaten Postboks 417 Lund 4604 Kristiansand	Besøksadresse: Tollbodgt. 22 Telefon/telefaks: 38075530/38075544	E-Postadresse: post.teknisk@kristiansand.kommune.no Webadresse: http://www.kristiansand.kommune.no Foretaksnummer: NO 963296746 MVA
---	---	---

NATURMANGFOLDLOVEN

Tiltaket omfatter innglassing og utvidelse av eksisterende balkonger. Det er foreligger ikke registreringer på biologisk mangfold i naturbasen for omsøkte plassering. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven.

BYGGETOMTEN:



Fig. 1: Frydenlundsveien 20 A, fasade mot vest, flyfoto tatt 26. juli 2009 kl. 15.49

ESTETISKE KRAV:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Byantikvaren har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 18.10.2011 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan og bygningsetaten mener derfor at tiltaket er akseptabelt i forhold til Solbygg. Omsøkte tiltak er tilpasset forslag til nye reguleringsbestemmelser i samarbeid mellom borettslaget, Sørlandet boligbyggelag og Byantikvaren.

Kirkeveien borettslag og Solborg borettslag gis muligheten til å utvide verandaene og kunne bygge heis som tilbygg ved inngangene, begge deler for å tilrettelegge for økt tilgjengelighet for alle. Resultat av bevaringsplanen vil i eksteriør være nye og litt større verandaer til Solborg borettslag og eventuelt Kirkeveien 5 borettslag.

BELIGGENHET OG HØYDEPLASSERING:

Balkongene skal plasseres 2,1 meter utenfor dagens veggliv, jf. tegning 2011-044-01, datert 10.6.2011. Balkongbredden er oppgitt til 4,2 meter.

PROTESTER/BEMERKNINGER:

Det foreligger protest fra Boligaksjeselskapet Agder Allé 4, c/o Styreleder Einar Bergstø, Østre Strandgate 71, 4608 Kristiansand S. Klagen er datert 29.8.2011. Klagen er innkommet rettidig:

Klager påpeker manglende informasjon vedr. forhold til vern og tegningsinformasjon (målsetting). Nye balkonger vil påvirke tilgrensende balkonger på Solbygg, og påstås å være ødeleggende og sjenerende.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL PROTESTER:

Klager har anført at tiltaket vil sterkt redusere kvalitet på balkonger i Solbygg, og vil ødelegge og sjenerer for balkonger i Solbygg, uten å utdype dette noe mer. Søknadstegningene er målsatt med bredde og

dybde på balkongene. Fasadetegningene viser grensesnittet mot Solbygg. Tegningsgrunnlaget er forelagt Byantikvaren, og utformingen som omsøkt har fått aksept av antikvarisk myndighet.
Vurdering av sol/skygge:

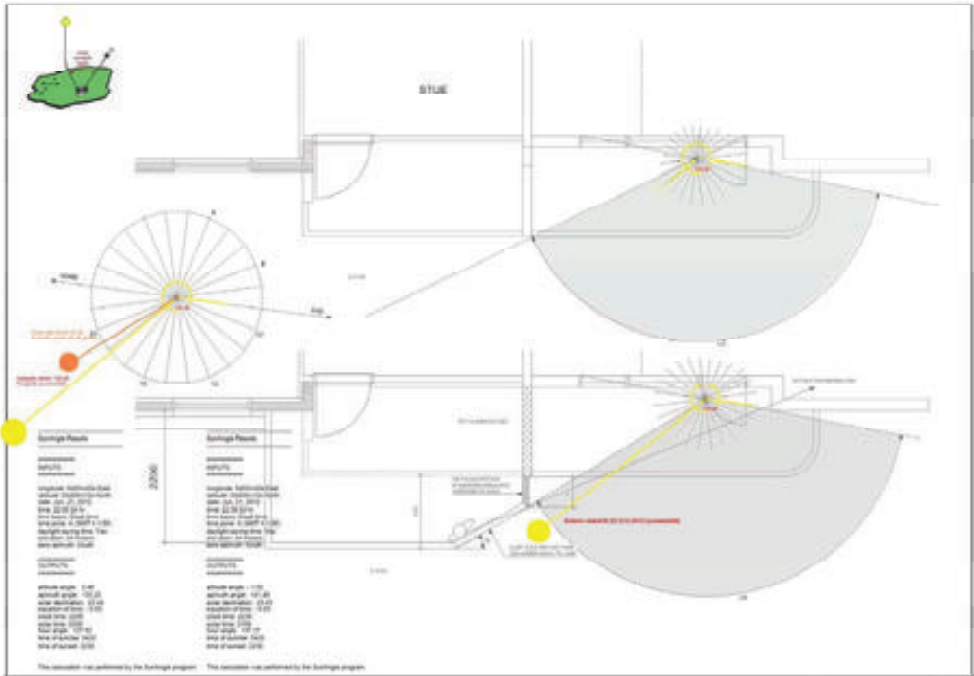


Fig. 2: Plan- og bygningsetatens kontroll av sol/skygge på balkongene. Gul linje markerer azimuth vinkel kl 22:00 21.6.2012 (sommersolhverv og sommertid). Oransje linje markerer solens posisjon når den står i horisont (går ned). Gradskiven på tegning (2011-044-10) vedlagt søknad om dispensasjon angir feil posisjonering av solen mht. klokkeslett. Tegningen viser også at eksisterende balkonger har en sektor (grå skravur) på 143 grader mellom sør og siktlinje som tangerer skillevegg. Etter ombyggingen reduseres denne sektoren til 138 grader. Azimuth vinkel 138 grader sammenlignet med vinkel på tegningen inntreffer kl 22:23, mens solen går ned i horisont kl 22:39. Tap av kveldsol er således ikke relevant.

DISPENSASJONER:
Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempe. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra pbl § 29-4 2. ledd, vedrørende avstand til nabogrense for balkonger som rehabiliteres/ombygges i grenseskillet mellom «Solbygg» og Frydenlundsveien 20 A. .

Som begrunnelse oppgi ansvarlig søker/tiltakshaver at:
Ønsket om å søke om dispensasjon har sin bakgrunn i at dagens balkonger i borettslaget er små og lite anvendelige, samtidig som de teknisk og vedlikeholdsmessig sett har kommet i en tilstand hvor de bør skiftes ut. Borettslaget er således også pliktig til å ivareta den sikkerhetsmessige siden. I denne forbindelse var det naturlig å se på muligheter til å tilpasse nye balkonger til dagens bruk. Den foreliggende løsning er blitt nøye vurdert av byantikvaren og anbefalt som en god løsning som ivaretar områdets og kvartalets særegenhet samtidig som behovet for vedlikehold/utbedring ivaretas. Balkongene er tenkt innglasset, noe som også gir en klimasone med positiv effekt i forhold til energibruk. Solborg Brl består av i alt 44 leiligheter hvor 4 leiligheter er bygget i eiendomsgrense mot Solbygg. Balkongene mot nabo ble derfor omarbeidet for å tilpasse seg naboens ønsker i størst mulig grad. Mot nabo er balkongen ført 500mm ut før hjørnet er knekket i 60 graders vinkel. Dette er gjort for å gi best mulig utsikt for nabo mot nord, og for at nabo skal miste minimalt med sollys. Som det fremkommer av tegning vil utsikt og innslipp av sollys kun bli redusert med 5 grader fra 143 til 138 grader.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er:
Hensynene bak pbl § 29-4 2. ledd er tradisjonelt å holde avstand mellom bebyggelse for å forebygge spredning av brann. Videre kommer hensynet til lys, trivsel og miljøforhold på tomta, og forhold til annen bebyggelse i strøket. Det skal også tas hensyn til terrenget rundt tomta, slik at bebyggelsen tilpasses dette, samt at det skal tas tilbørlig hensyn til naboenes interesser når det gjelder sol og utsikt.

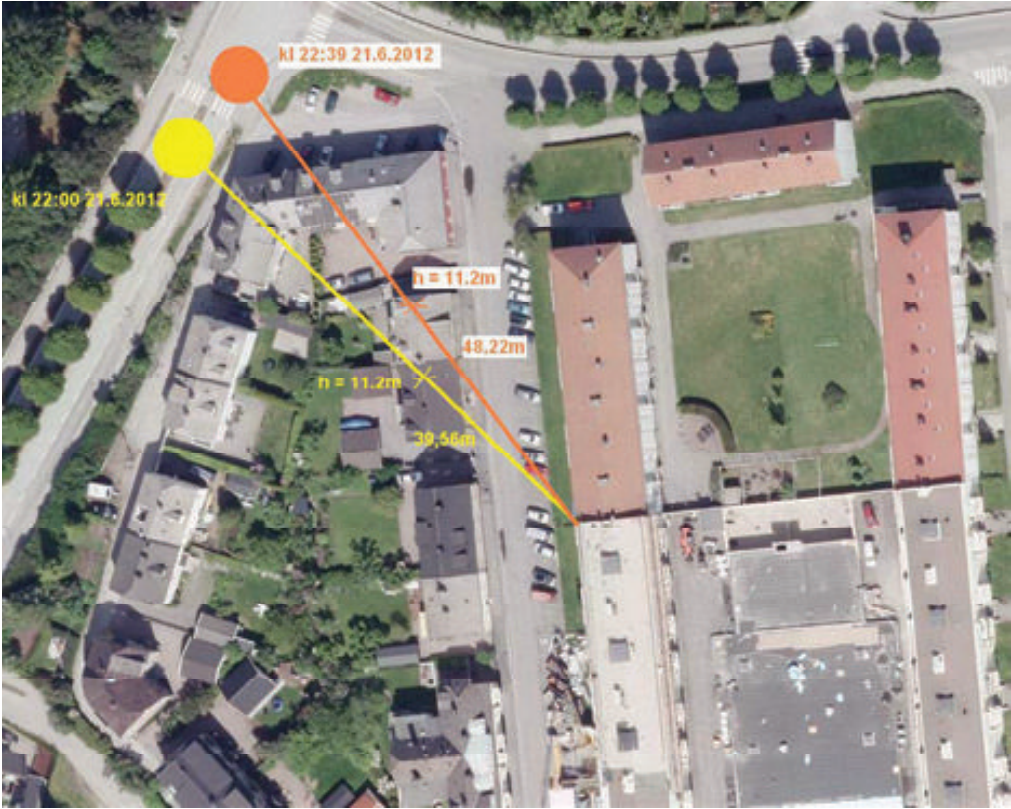


Fig. 3(nederst s. 4): Vi viser til figur 2 s. 3. Den gule linjen danner vinkel 15,8 grader med horisontalplanet når den tangerer mønelinjen på Frydenlundsveien 19. Den oransje linjen danner vinkel 13,1 grader med horisontalplanet når den tangerer mønet på Frydenlundsveien 21. Solens vinkel med horisontalplanet (altitude vinkel) kl 22:00 er 2,46 grader og kl 22:39 er solens vinkel med horisontalplanet -1,02 grader. Dvs. solen er under horisont. For å kunne se solen kl 22:00 over mønet på Frydenlundsveien 19 må observasjonspunktet plasseres + 9,5 meter over horisontalplanet. Dvs. at det kun er én balkong i 4. etasje som har sol kl 22, og konklusjonen må derfor kunne bli at tiltaket påvirker mht. tap av sollys i liten grad.

Når det gjelder brannfare og fare for brannsmitte, går det frem av saksdokumentene at terrassen bygges med skillevegg mellom eksisterende balkonger med brannmotstand EI60. Kommunen finner på bakgrunn av dette at det ikke er fare for brannsmitte fra tiltaket til balkonger i Solbygg.

Når det gjelder hensyn til lys, trivsel, sol og utsikt vil vi vise til søkers vurdering der det fremgår at i forlengelsen av skilleveggen for de 500mm før avfaset hjørne er det tenkt en glassvegg med brannmotstand EI30 med glass som slipper gjennom lys, men som en ikke kan se igjennom. Dette er gjort for å slippe inn mest mulig lys. Balkongens parti som er knekket blir fast glassvegg av klart glass som ikke kan åpnes. Denne løsning vil gi mindre mulighet for innsyn enn dagens situasjon, samtidig som klart glass ikke hindrer utsyn fra leilighet til Solborg Brl. Plan- og bygningsetaten tiltrer søkers vurderinger. Vi viser også til tegning 2011-044-10 hvor det fremgår at situasjonen ikke forblir uendret, men forandringen fremstår ikke som vesentlig ulempe ved at man mister utsyn mot nordvest fra den angitte «standplass». Sektoren reduseres med 5 grader. Tiltaket medfører ikke tap av sollys.

Kommunen finner etter dette at hensynene bak bestemmelsen i pbl § 29-4 2. ledd ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Vi går så videre til å vurdere fordeler og ulemper ved tiltaket.

Søker har anført at dagens balkonger i borettslaget er små og lite anvendelige, samtidig som de teknisk og vedlikeholdsmessig sett har kommet i en tilstand hvor de bør skiftes ut. I den forbindelse er det ønskelig å se på muligheter for en bedre tilpassning mht. bruk.

Det vises til at utvidelsen ikke medfører reell ulempe for klager utover noe tap av utsyn mot nordvest. Dette avhenger imidlertid av hvor man oppholder seg på balkongen. Det vises til at området er et tettbygd strøk, og at de ulemper tiltaket har medført for klager ikke er mer en man må kunne forvente i et slikt område. Kommunen viser til at tiltakshaver har behov for hensiktsmessige utearealer på eiendommen sin. Kommunen har vurdert det slik at det er dette arealet på eiendommen som er best egnet som uteplass for tiltakshaver. Vi viser også til den økte nytte- og bruksverdi tiltaket på eiendommen vil medføre for tiltakshaver.

Klager har anført at nye balkonger vil påvirke tilgrensende balkonger på Solbygg, og påstås å være ødeleggende og sjenerende. Kommunen bemerker at de nye balkongene vil gi påvirkning, men finner ulempen for klager objektivs sett fremstår som liten.

Kommunen finner etter en konkret samlet vurdering at fordelene tiltakshaver har ved tiltaket er klart større enn ulempene for klager. Vi finner på bakgrunn av dette at vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

UTTALELSER FRA ANNEN MYNDIGHET:

Det vises i sin helhet til planbeskrivelse for plan nr. 1258 utarbeidet av By- og samfunnsenheten ved Helge Solli og Hans Munksgård. Det vises også til reguleringsbestemmer for samme plan.

AVFALL:

Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan/ miljøsaneringsbeskrivelse, jf TEK10 §§ 9-6 og 9-7.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

TILSYN:

Vi vil minne om at avfallshåndtering og sluttkontroll er pålagte prioriterte tilsynsområder for kommunene i 2011 og 2012, jf SAK10 § 15-3. I tillegg er universell utforming fortsatt et prioritert tilsynsområde i Kristiansand.

På bakgrunn av dette varsles det om at tilsyn kan bli foretatt i denne saken.

TILTAKET KAN IGANGSETTES NÅR ANSVARLIG SØKER HAR FÅTT IGANGSETTINGSTILLATELSE. VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE KAN FATTES NÅR FØLGENDE VILKÅR ER OPPFYLT:

1. Komplett søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.

GYLDIGHET:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

BEHANDLINGSGEBYR FOR ANSVARSRETT:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	K2 Byggeteknikk AS	SENTRAL	PRO	2	Utforming, prosjektering av bæringskonstruksjoner og brannteknisk prosjektering.

SAMLET GEBYR:

Behandlingsgebyr kr 5100_{disp} + 8 100_{tilbygg/fasade} + kartavgift kr 450,- + gebyr for ansvarsrett til sammen kr **14 000,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

KLAGEADGANG:

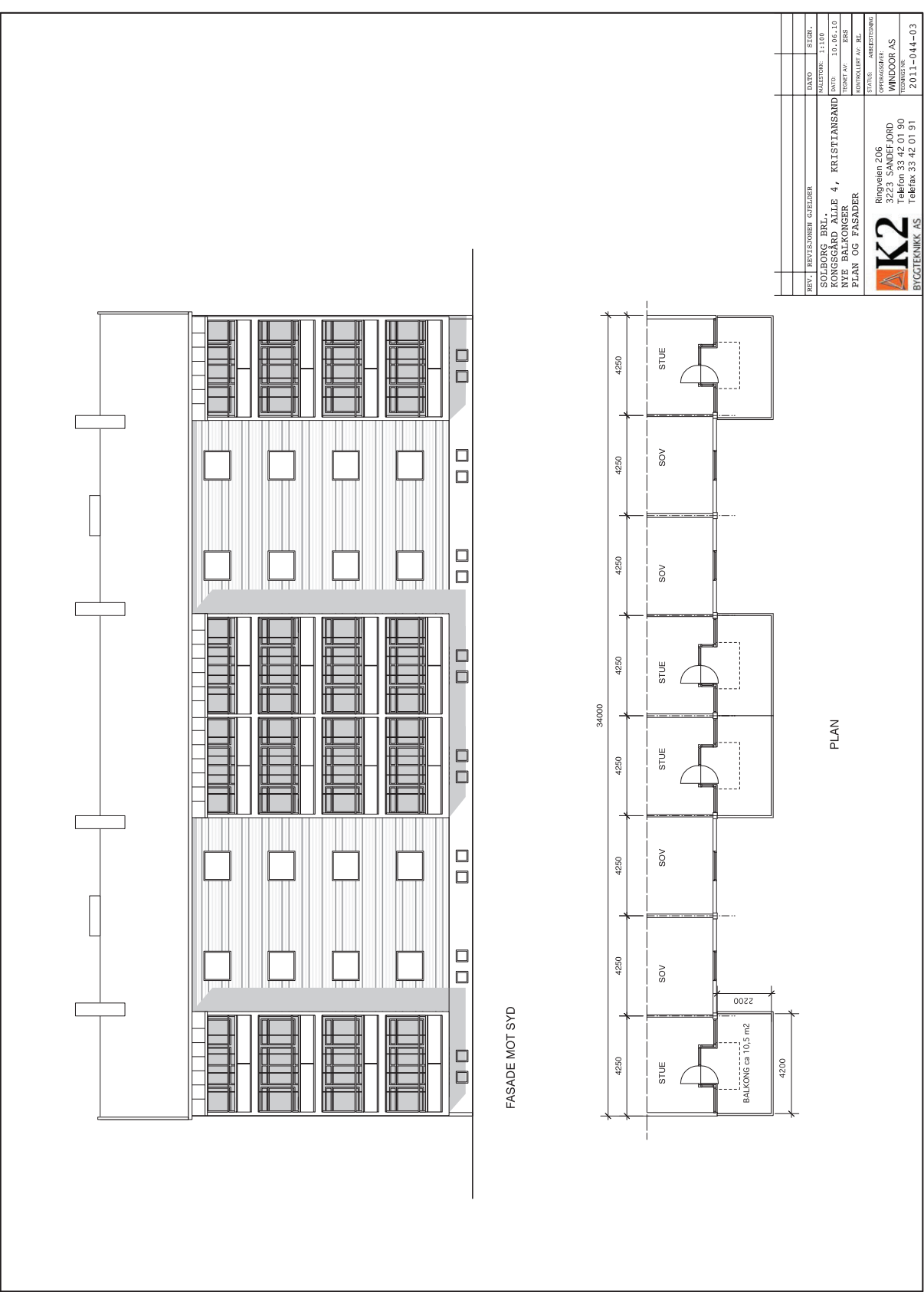
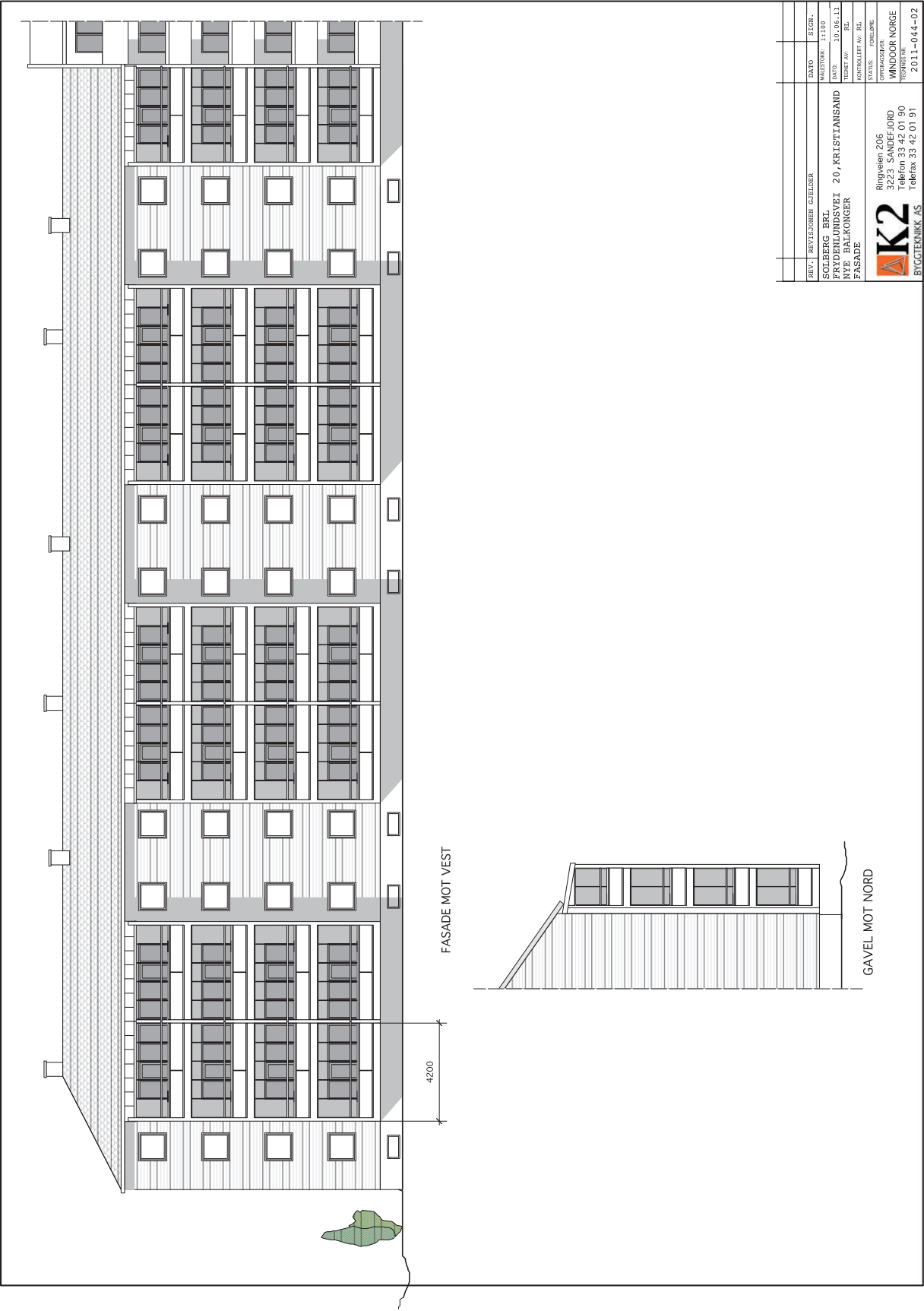
Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

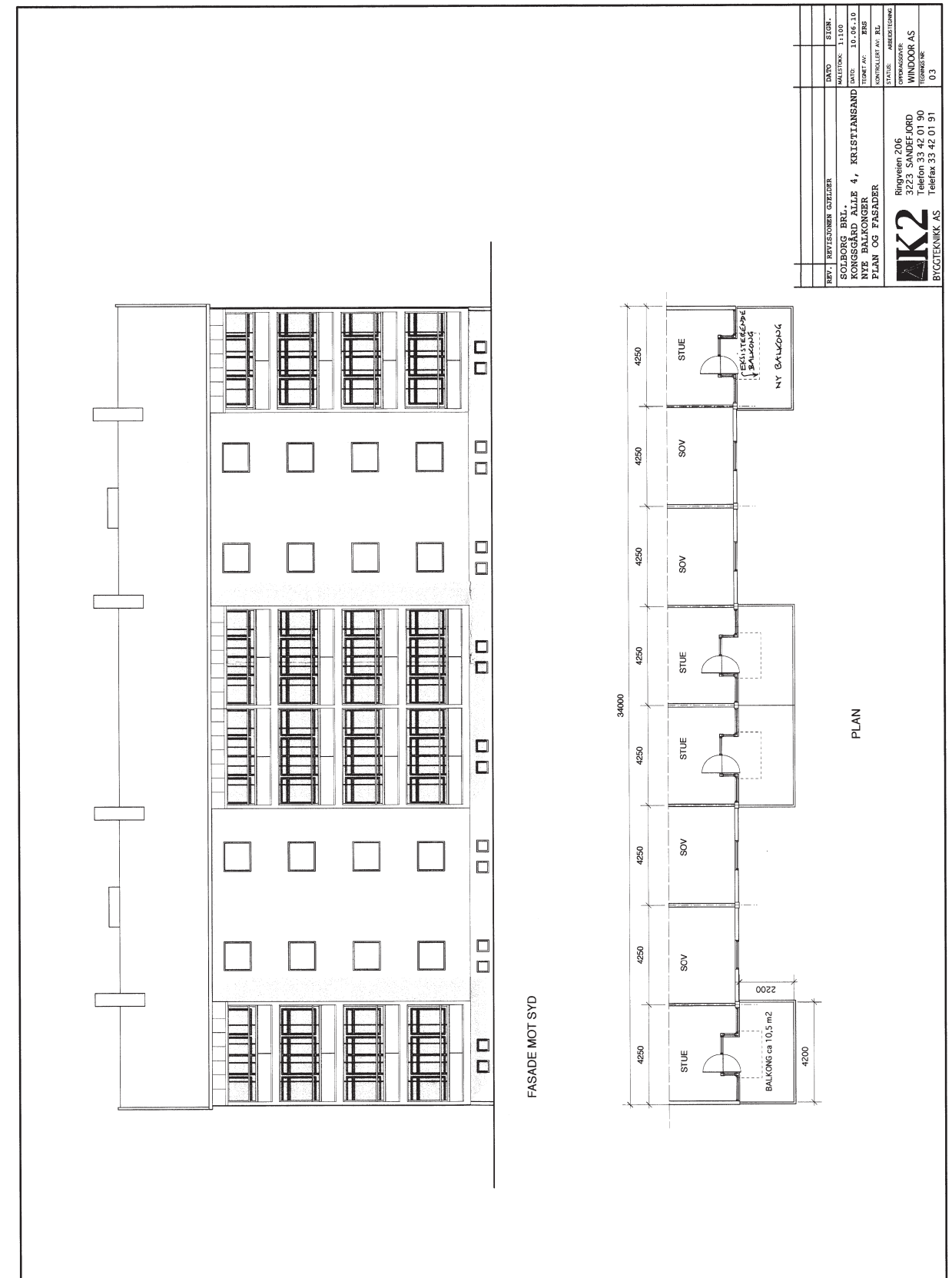
Med hilsen

Bjørn Harald Andersen Byggesaksleder	Andre Berntsen Byggesaksbehandler
---	---

Kopi til: Tiltakshaver
Boligaksjeselskapet Agder Allé 4, c/o Styreleder Einar Bergstø, Østre Strandgate 71, 4608 Kristiansand S

Vedlegg 2
Orientering om klageadgang
Illustasjoner







PIPEFIKS AS
c/o Proplan Regnskap asDronningens gate 12
4610 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/00256-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
17.02.2021

Kongsgård alle 4 A, ferdigattest for piperehabilitering

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 600 / 0 / 0
Ansvarlig søker: PIPEFIKS AS
Tiltakshaver: AL SOLBORG BORETTSLAG

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. 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 er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for renovering av pipe slik det er beskrevet i tillatelse av 17.02.2021.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Erik Koveland
Konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
AL SOLBORG BORETTSLAG

Sikker post www.kristiansand.kommune.no/eDialog	Postadresse Postboks 4 4685 Nodeland	Kommunalområde Byggesaksbehandling	Telefon 38 07 50 00
E-postadresse post.byutvikling@kristiansand.kommune.no	Besøksadresse Rådhuskvartalet, Rådhusgata 18	Saksbehandlers telefonnummer: 90601902	Nettadresse kristiansand.kommune.no
			Org. nummer NO985713529

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:
Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

- Du må presisere:
- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
 - Årsaken til at du klager
 - Den eller du endringer som du ønsker
 - Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
 - Du må oppgi ditt navn og adresse.
 - Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Plan nr. 1258

**Reguleringsbestemmelser for
Detaljregulering Agder Alle 4 m.fl.**

1 Fellesbestemmelser

Hovedformål
Formålet er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området, og sikre deler av Vabua som grøntområde.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

Universell utforming
All ny bebyggelse og utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utbygging.

2 Bebyggelse og anlegg

Området er ferdig utbygd.

2.1 Bolig, forretning og kontor og hensynsone bevaring kulturmiljø– B1, BFK 1 og BFK 2, FK1 (Solbygg) og H570_2 (jf.pbl § 12 – 7.6)

Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Bygningene kan utbedres, under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt, eller tilbakeført. Kommunene kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Det er ikke tillatt å rive trapperommene eller deler av dem (inkl skifte av dører) eller foreta fysiske inngrep i trapperommet som kan motvirke formålet med reguleringen.

Mindre endringer knyttet til vedlikehold kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

2.2 Bolig og hensynsone bevaring kulturmiljø – B2 og og H570_2 (jf.pbl § 12 – 7.6)

Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende veggliv, gesimshøyde, takform og etasjeantall. Opprinnelige materialbruk i eksteriører skal videreføres ved teknisk oppgradering.

Eksisterende balkonger kan utvides til å ivareta universell utforming forutsatt at hovedform, materialbruk og farger viderefører husets opprinnelige uttrykk.

Heis kan bygges i tilknytning til hovedtrapper som tilbygg når de etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

3 Grønnstruktur

Området skal benyttes til frområde; miljøpark i tråd med kommunens normal for utomhusanlegg.

3.1 Grønnstruktur og hensynsone bevaring fornminner – G og H570_1 (jf.pbl § 11-8)

I området er det spor etter graver og bygninger (stolpehull) som er automatisk fredet – båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

Alle tiltak i Vabua skal godkjennes av Fylkeskonservatoren i Vest-Agder før igangsetting.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Utvidelse av gate til annet veiareal langs Frydenlundsveien skal benyttes til parkering.

5. Uteoppholdsareal U1 og U2 bevaring kulturmiljø H570_2

Det grønne preget i fellesarealene skal videreføres.

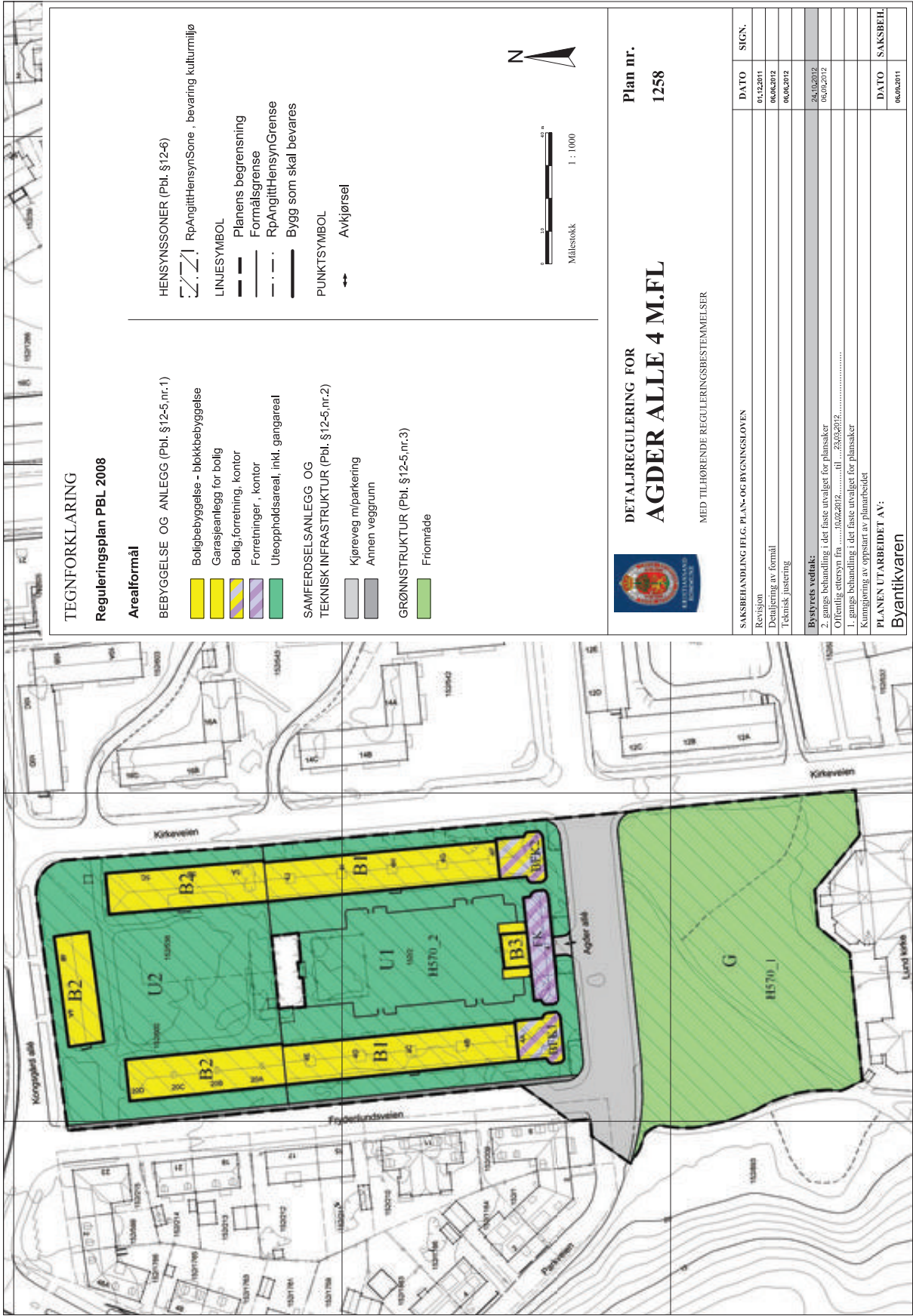
Eieform:

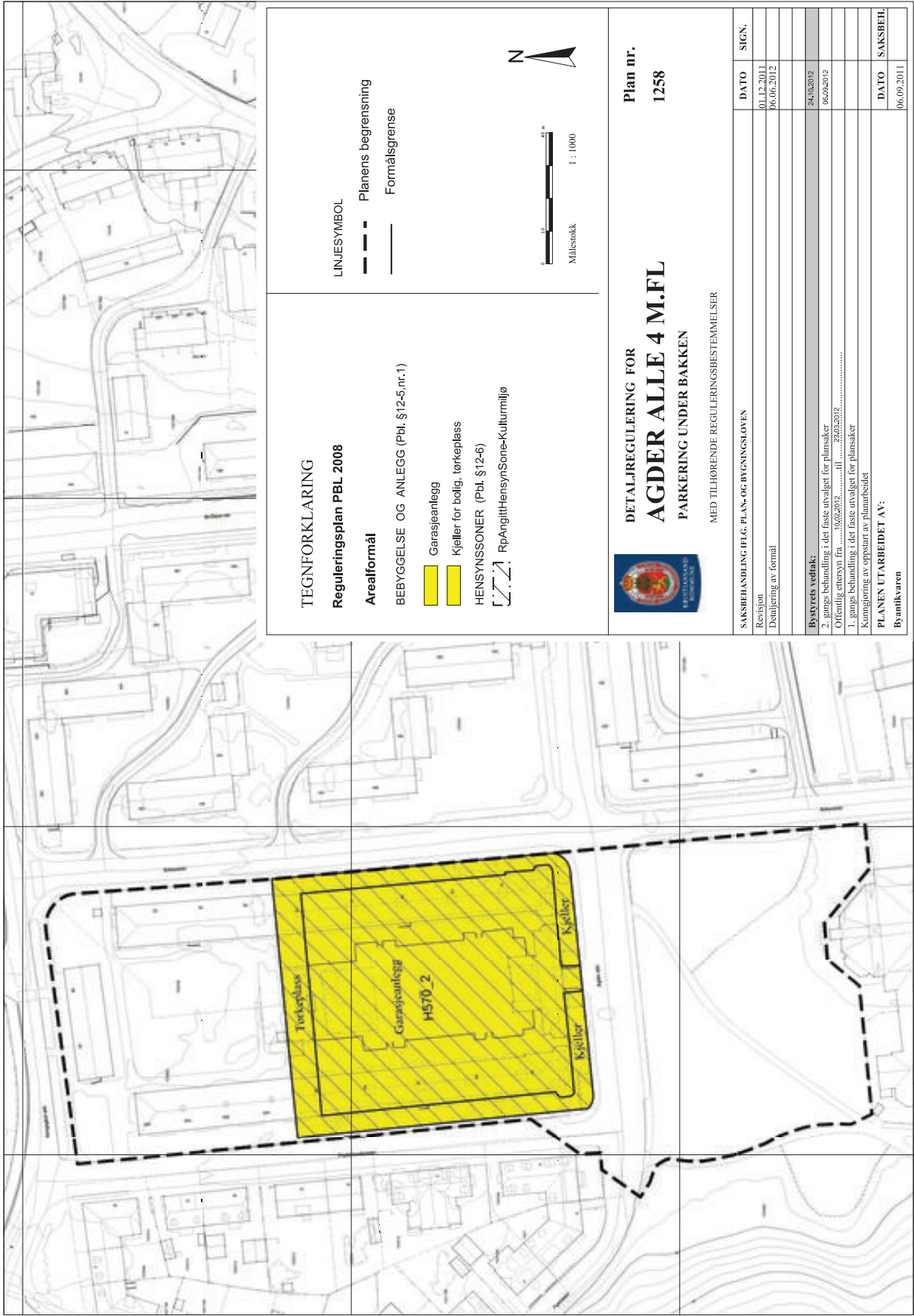
U1 er feller for B1, B3, BFK1, FK og BFK2
U2 er felles for B2

Kristiansand den 11.05.12 .

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 24.10.2012 som sak nr. 144.

Plan- og bygningssjefen.





Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

Faresone grense

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Bestemmelseområde

Bestemmelsegrense

Bebyggelse og anlegg - eksisterende

Sentrumsformål - eksisterende

Gravplass - eksisterende

Blågrønnstruktur - eksisterende

LNFR-areal - eksisterende

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende

Farleder - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Fjernveg tunnel - eksisterende

Fjernveg tunnel - framtidig

Hovedveg - eksisterende

Gang-/sykkelveg - framtidig

Påskrift områdenavn

Vedlegg



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: temakart

Dato: 15.05.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0

25

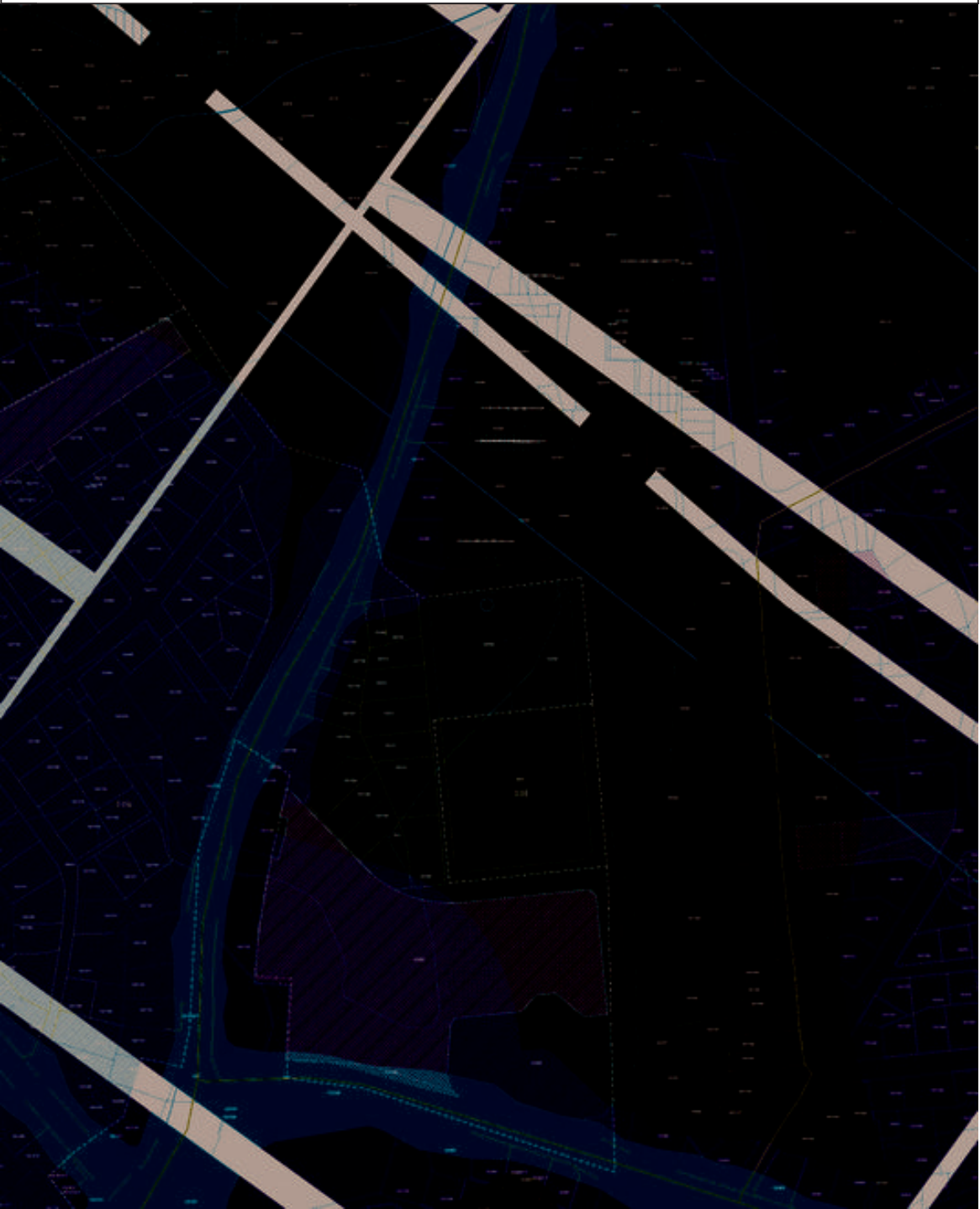
50

75

100

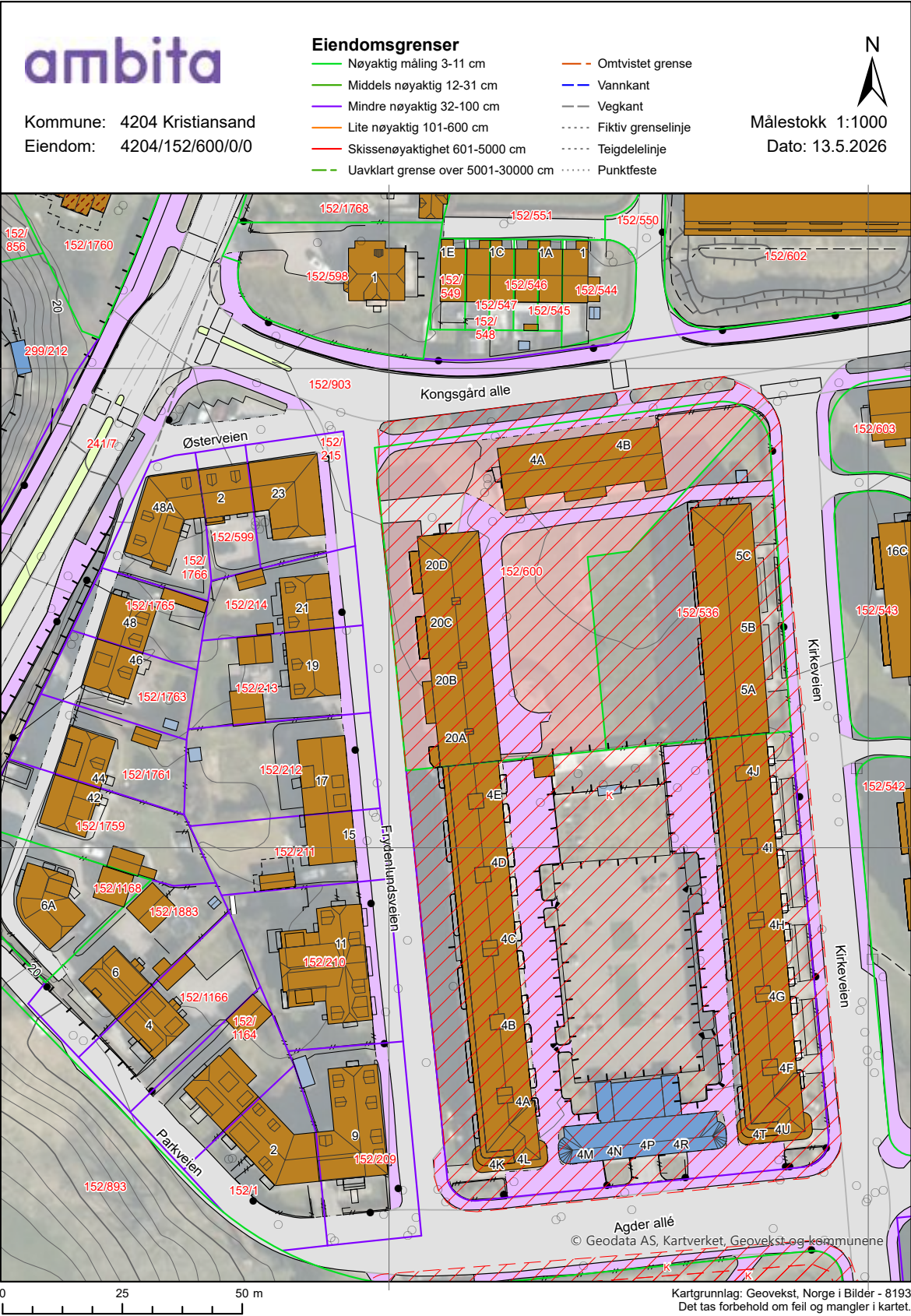
125 m

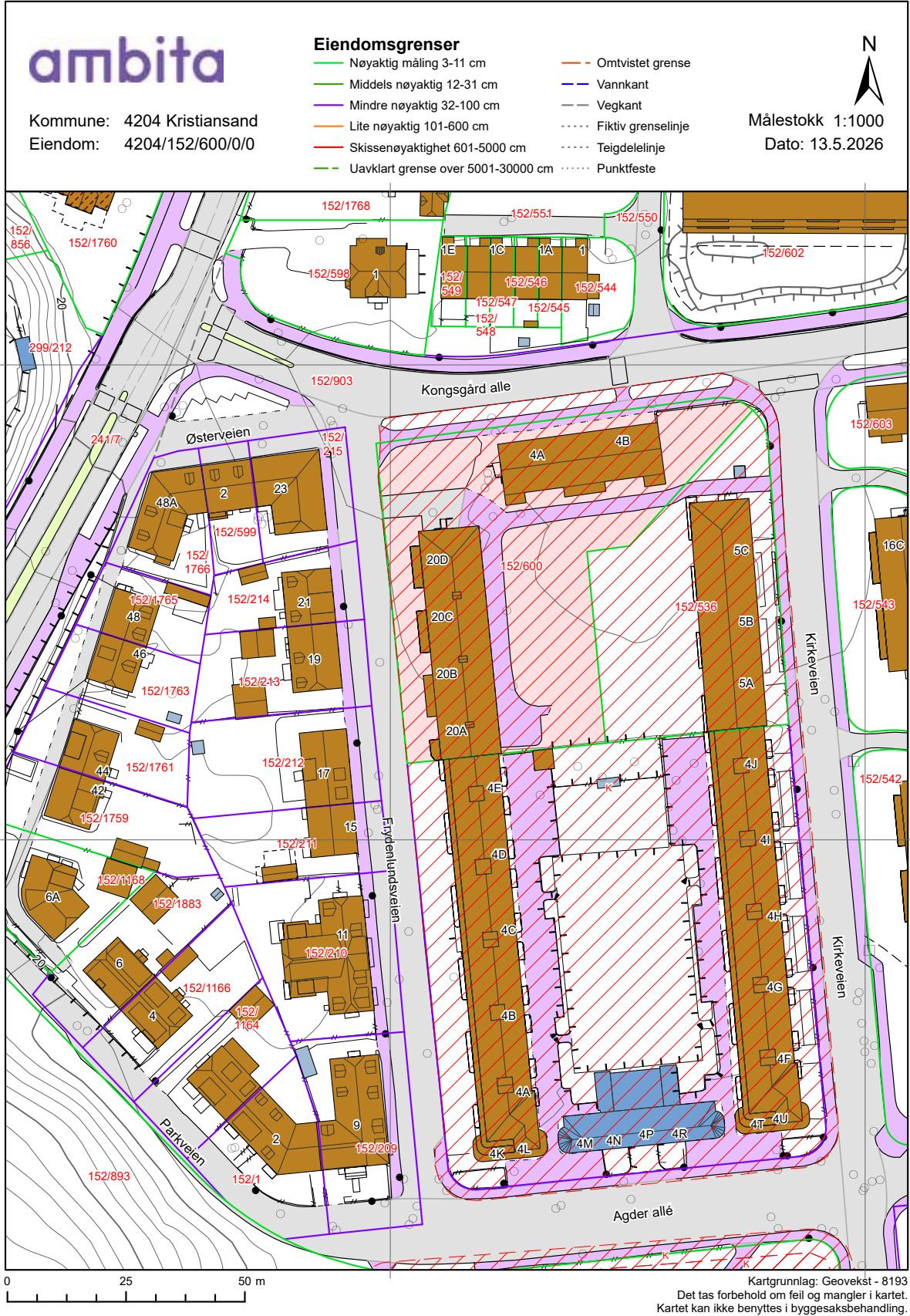
Koordinatsystem: Euref89 Sone32



144 KONGSGÅRD ALLE 4A

PROAKTIV.NO 145





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 nrområdet

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 henvendelse. 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

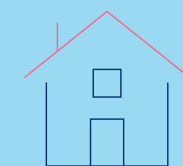
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 Eiendomsmegling 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:

Kongsgård Alle 4A, 4631 KRISTIANSAND S. Gnr. 152, bnr. 600, i Kristiansand kommune, oppdragsnr.: 2400260063
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95000000, e-post: geir@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

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler / Partner
950 00 000
geir@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no