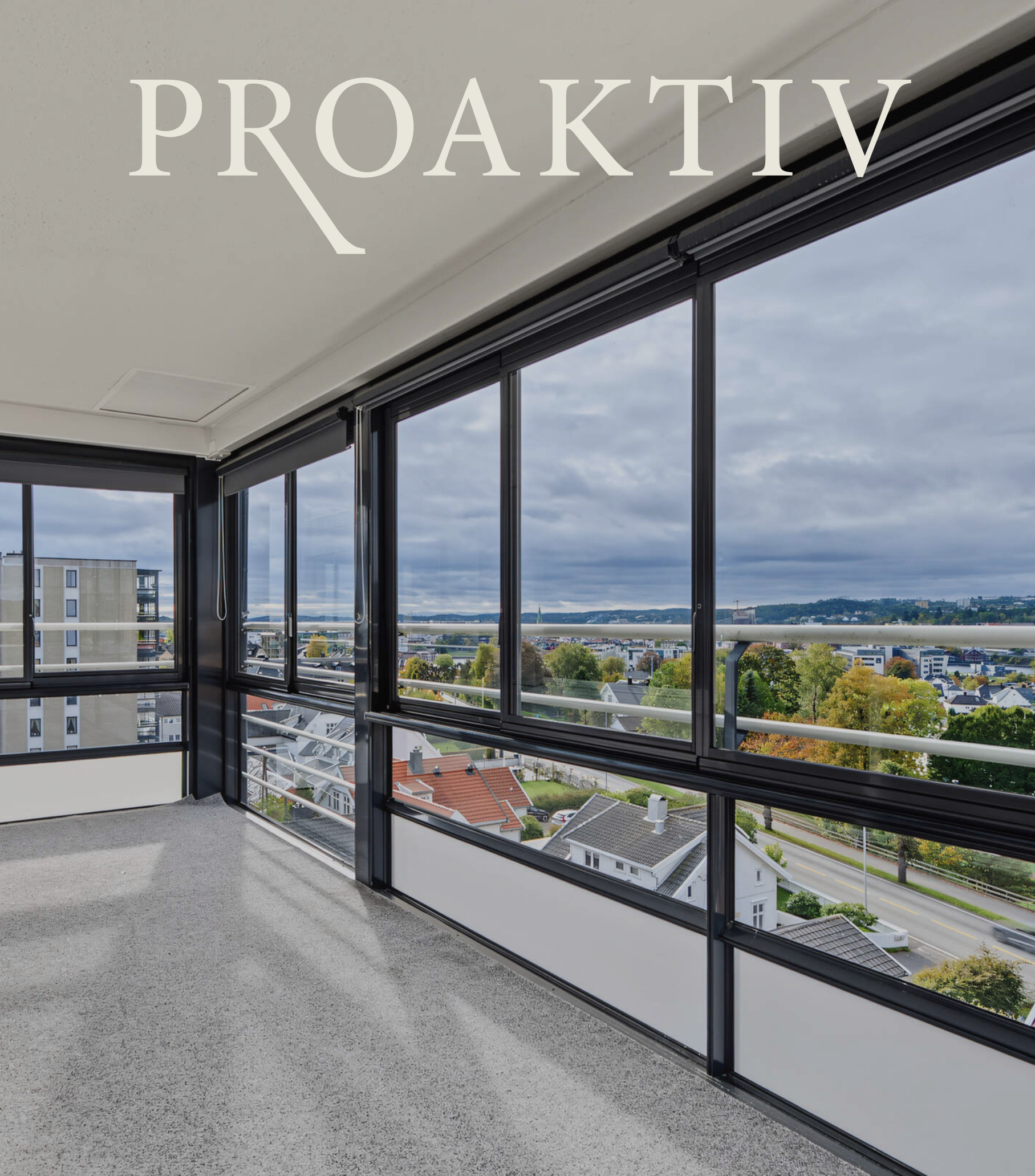


PROAKTIV



KJEMPEVEIEN 11





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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **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
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



LUND

Lys og attraktiv 3-roms andelsleilighet i 8 etasje med fantastisk utsikt -
Innglasset balkong og heis i bygget

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kjempeveien 11, 4631 KRISTIANSAND S

Gnr./Bnr.: Gnr. 152, bnr. 574, andelsnr. 43, org.nummer 961677807 i Al Høybygg Borettslag

Prisantydning: 2.790.000,-

Omkostninger: 18.796,-

Andel fellesgjeld: 584.715,-

Totalpris: 3.393.511,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1961

Rom/soverom: 3/2

BRA: 84 m²

BRA-i: 70 m²

Etasje: 8

Garasje/Parkering: Det er felles parkering ved blokken for alle som bor i borettslaget.

Tomt: 2019.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.909,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader:
Avdrag felleslån kr 1 723,-
Renter felleslån kr 1 371,-
Driftskostnader kr 2 230,-
Tilleggsytelser: Tv / Bredbånd kr 485,-
Fyringsforskudd kr 100,-

INNHold

2	4	6	9
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	28	30	35
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
120			
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."



Geir Flaa Johansen
Eiendomsmegler/Partner
Mobil: 950 00 000
E-post: Geir@proaktiv.no

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

KORT OM EIENDOMMEN

Lys og attraktiv 3-roms andelsleilighet i 8 etasje med fantastisk utsikt - Innglasset balkong og heis i bygget

Velkommen til Kjempeveien 11! En 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i byggets 8. etasje og fantastisk utsikt over nærområdet. Her bor du høyt og luftig på populære Lund, med kort avstand til Kristiansand sentrum, Universitetet i Agder og et bredt utvalg av servicetilbud.

Leiligheten har en praktisk planløsning og byr på gode muligheter for den som ønsker å modernisere og sette sitt eget preg på boligen. Bygget har heis som gir enkel adkomst til leiligheten, og det medfølger to boder i kjeller som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det er også felles parkeringsmuligheter. Beliggenheten kombinerer det beste av byliv og naturopplevelser, med gang- og sykkelavstand til flotte

turområder i Jegersberg og bademuligheter i Bertesbukta.

Velkommen til visning!

«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

Kjempeveien 11 har en attraktiv og sentral beliggenhet på populære Lund, et av Kristiansands mest etablerte og ettertraktede boligområder. Her bor du i et hyggelig og veletablert nabolag med kort vei til både sentrum, daglige servicetilbud og flotte rekreasjonsområder.

Fra leiligheten er det gang- og sykkelavstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Universitetet i Agder (UiA) ligger en kort sykkeltur unna, noe som gjør beliggenheten attraktiv for både studenter og ansatte ved universitetet. Kristiansand sentrum byr på et rikt utvalg av butikker, restauranter, kafeer, kulturtilbud og øvrige byfasiliteter.

Lund byr også på svært gode muligheter for en aktiv fritid. Like i nærheten finner du Jegersberg, et populært turområde med et omfattende nettverk av turstier, lysløyper og idylliske badevann.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 St. Olavs vei/Kongsgård allé Linje 13	4 min 0.3 km
🚶 Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 2.4 km
✈️ Kristiansand Kjevik	18 min

DAGLIGVARE

Coop Prix St. Olavsvei	5 min
Spar Lund Torv	8 min

VARER/TJENESTER

🛒 Sandens Kjøpesenter	21 min
🏪 Apotek 1 Lund	13 min

SPORT

🏃 Oddemarka skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	4 min 0.4 km
🏃 Lovisenlund skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.4 km
🏊 Spicheren Treningssenter	10 min
🏊 SATS Aquarama	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kristiansand Katedralskole Gimle - Ag...	6 min
🚗 St1 Lading Valhalla	6 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



På nedre Lund ligger Bertesbukta med flotte bademuligheter, småbåthavn og hyggelige områder for rekreasjon langs sjøen. I nærområdet finner du også Sør Arena, hjemmebanen til IK Start.

Med sin kombinasjon av sentral beliggenhet, gode servicetilbud og nærhet til både sjø, natur og byliv er Lund et attraktivt område for mennesker i ulike livsfaser.

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

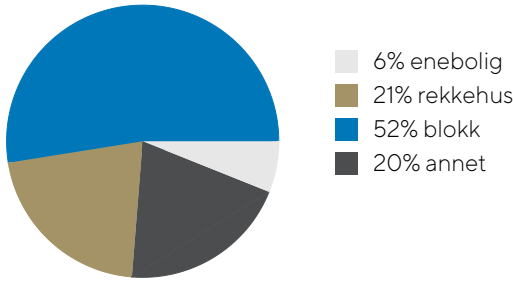


VELKOMMEN TIL KJEMPEVEIEN 11

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.

BOLIGMASSE



Parkering

Det er felles parkering ved blokken for alle som bor i borettslaget. Det er satt opp opplegg for elbil-lader på flere av parkeringsplassene. "Første-mann-til-mølla-prinsippet" gjelder ved parkeringsplassene tilhørende borettslaget. Lading mot betaling. Forøvrig parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Tomtestørrelse

2 019,90 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidet tomt med grøntarealer tilpasset lek og sammenkomster for barn og voksne.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig
Andre utvendige forhold,TG2

Boligen er i et borettslag hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Tiltak
- Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig
Overflater,TG2
Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, skruenhull, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper mm.
Vurdering av avvik:
- Eldre overflater, hovedsaklig normalt utfra alder, men noe løsnet tapetskjøter, merker teppe/gulv mm må forventes.

Tiltak
- Det anbefales å utbedre løse tapetskjøter og eventuelle skader på overflater for å opprettholde estetisk standard og forhindre videre forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt slitasje og redusert verdi på boligen.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG2
Etasjeskille i betong.
Vurdering av avvik:
- Det er noe skjevheter på overflater/betongdekker som stammer fra bygging.

Tiltak



- Skjevheter i overflater og betongdekker bør vurderes nærmere dersom de påvirker bruk eller funksjon. Konsekvensen av slike skjevheter kan være redusert komfort, utfordringer med innredning.

Våtrom
8 etasje > Bad/vaskerom
Overflater gulv,TG2

Fliser på gulv.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard i rommet. Fungerer ved normalt bruk siden det er dusjkabinett og vann ledes direkte i avløp, men risiko ved lekkasje eller mye vannsøl hvor vann vil kunne ligge igjen.

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. Konsekvens er risiko ved lekkasje og redusert brukervennlighet ved vannsøl mm.

8 etasje > Bad/vaskerom
Vannnett sjikt, membran og sluk,TG3

Sluk kontrollert.
Vurdering av avvik:
- Ingen nyere membranløsning og eldre støpejernssluk. Estimert levetid oppnådd. NorskStandard som rapport bygger på gir tg3 når fuktsikringsløsning er fra før år 2000. Selv om det ikke er observert åpenbare avvik som lekkasje liknende, så kan alder tilsi fremtidig vedlikehold. Endret bruksmønster/flere brukere mm kan endre vilkår for funksjon.

Tiltak
- Det anbefales å oppgradere eller skifte ut eksisterende fuktsikringsløsning og sluk, da forventet levetid er oppnådd. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, spesielt ved endret bruksmønster eller økt belastning.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

8 etasje > Bad/vaskerom
Sanitærutstyr og innredning,TG2



Dusjkabinett, opplegg vaskemaskin, innredning og wc.
Vurdering av avvik:
- Eldre opplegg og utstyr.

Tiltak
- Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av eldre opplegg og utstyr for å redusere risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer og fremtidige skader. Eldre sanitærutstyr har ofte begrenset levetid og kan medføre økte vedlikeholdskostnader.

Kjøkken
8 etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2

Fliser på gulv. Innredning med trefronter og laminert benkeplate.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd, men har en gjenværende bruksverdi dersom det er ønskelig.

Tiltak
- Overflatene og innredningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for slitasje og fremtidige skader. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskiftning eller oppgradering ved behov for å unngå plutselige funksjonssvikt.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i kjøkken.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Tiltak
- Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Konsekvensen av aldrende vannrør er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Innvendige 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:
- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på avløpsrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Tiltak

- Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden på avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan føre til lekkasjer eller driftsproblemer. Ved eventuelle problemer bør rørene vurderes nærmere av fagperson, og det kan være aktuelt med utskiftning eller utbedring. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Varmtvannsbereder/tank,TG2
Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Ukjent årgang.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. 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
- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Leilighet
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
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 :
TGO: 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 1 stk. TG3, 9 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Våtrom > 8. etasje > Bad/Vaskerom > Vannnett sjikt, membran



og sluk

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Våtrom > 8. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Våtrom > 8. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken > 8. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Boligen har fått følgende TG-IU:
Våtrom > 8. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Kun mindre dokumentasjon fra montering ventilasjonsanlegg, ellers ukjent historikk. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Ingen lett synlig pulverapparat/slukkeutstyr.

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 (befaringsdato: Onsdag, 14. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Har du kjennskap til eiendommen?
- Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen,



gjørne med bistand av teknisk sakkyndig.

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

- Ingen kjente problemer med bolig, Utvendig vedlikehold er gjennomført i regi av borettslag I løpet av siste 5-10 år er varmtvannsbereder skiftet og sikringer erstattet med automatsikringer.

Se vedlagt egenerklæringsskjema i salgsoppgaven. Boligen selges med boligselgerforsikring.



VELKOMMEN INN!

Innhold

8. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom samt innglasset balkong

2 boder i kjeller. Felles utvendig låst stor sykkelbod/sykkelparkering til beboernes felles benyttelse.

Areal

Bruksareal:

8. etasje

BRA-i: 70 kvm

BRA-b: 14 kvm

Total BRA: 84 kvm

Byggetegninger

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

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 i byggets 8. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.

Kjøkkenet har flislagt gulv og innredning med trefronter og laminert benkeplate. Kjøøl/frys og komfyr medfølger. Bad/vaskerom har flislagt gulv og er utstyrt med dusjkabinett, servantinnredning, toalett og vaskemaskin. 2 soverom hvorav

det ene har integrert garderobeskap og det andre har skyvedørsgarderober.

Leiligheten har etasjeskiller i betong og fremstår med eldre overflater og innredninger, noe som gir muligheter for modernisering etter egne ønsker og behov. Utvendig er bygget betydelig oppgradert og holder lavenergi standard,

Det medfølger to boder i kjeller og bygget har heis samt felles parkeringsmuligheter.

Oppvarming

Vannbåren varme (radiatorovn i stue) og elektrisk.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på rundt 300-400,-/mnd. Selger har tegnet Norgespris.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

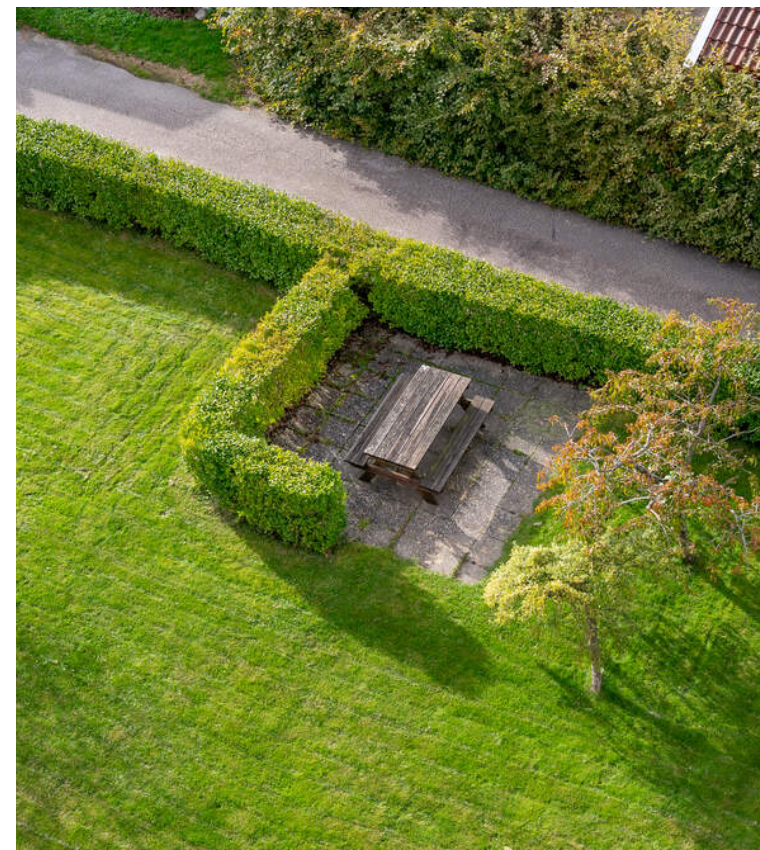
Hvitevarer

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

Frittstående hvitevarer på kjøkken og vaskemaskin på bad medfølger handelen.

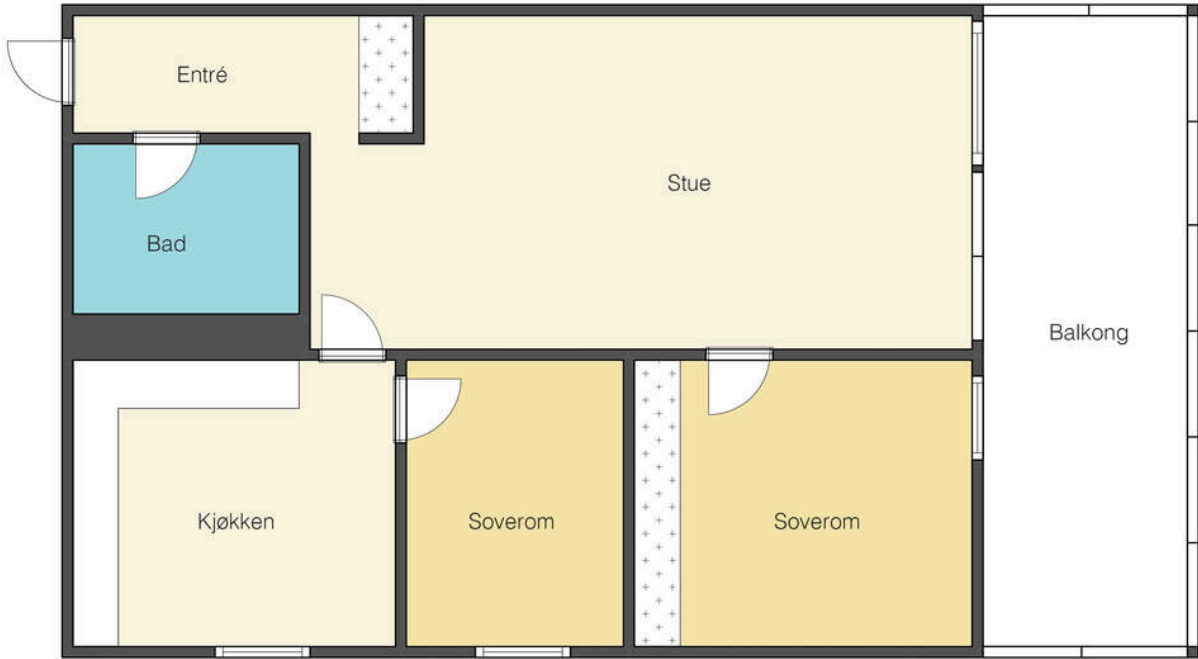








PLANTEGNINGER



Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk
møblering og er bare ment som illustrasjon



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
2 019,90 m²

Beskrivelse av tomt
Pent opparbeidet tomt med grøntarealer tilpasset lek og sammenkomster for barn og voksne.

ØKONOMI

Forretningsfører
Bosør AS

Om borettslaget
AL Høybygg Borettslag org.nr. 961 677 807. Borettslaget er tilknyttet Sørlandet boligbyggelag som også er forretningsfører. Borettslaget består av 54 leiligheter fordelt på 2 høyblokker; Kjempeveien 11 og Kjempeveien 17.

- Borettslaget hadde et årsresultat på 947 029 kroner i 2025.
- Gjelden reduseres med omtrent 1,1 millioner kroner årlig.

Felleskostnader pr. mnd
5.909,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader: Avdrag felleslån kr 1 723,-
Renter felleslån kr 1 371,-
Driftskostnader kr 2 230,-
Tilleggsytelser: Tv / Bredbånd kr 485,-

Fyringsforskudd kr 100,-

Andel fellesgjeld
584.715,-

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

Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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
Husordensreglene tillater ikke husdyrhold. Borettslagslovens § 5-11 (4) åpner for dyrehold på tross av forbud, dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Husdyrhold skal godkjennes av styret i borettslaget.

Forsikring
Forsikringsselskap IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer SP588278

Formuesverdi primær
777.683,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.110.733,- for 2024

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Diverse
Leiligheten vil ikke bli nedvasket før overtagelse. Ønskes dette, må det tas forbehold om dette i budet.

Kjøper er forpliktet til å bli/være medlem av Sørlandet Boligbyggelag (Bosør) ved kontraktsinngåelse. Medlemskap i Sørlandet Boligbyggelag på kr 800,- faktureres direkte fra boligbyggelaget (kr 500,- i andelskapital og kr 300,- i årskontingent). Priser fra 01.01.2026.
Kommentar fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 115307753, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 09.10.2026: 2.79% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 09.10.2026: 31 574 652
Andel av saldo: 584 716
Første termin/første avdrag: 31.12.2017 (siste termin 30.06.2047)
Rehabilitering til lavenergi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Kjerneinformasjon

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 30.01.1963 og gjelder oppføring av høyhus.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 18.04.2016

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 30. januar 1963

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

4204/152/574:
29.08.1958 - Dokumentnr: 3001 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1962 - Dokumentnr: 3447 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan nr. 98 Kjempegraven, datert 08.06.1959. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Deler av eiendommen er regulert til felles grøntareal og felles avkjørsel.

Vei/Vann/Avløp
Privat vei inn til blokken. Hjemmelshaver vei: Kjempegravene Borettslag. Foreligger ingen bruksrett. Offentlig vann og avløp.

Adgang til utleie
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 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.

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

Grunnboksdato
Fredag, 16. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 790 000,00 (Prisantydning)

584 715,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 374 715,00 (Kontraktsum totalt)
584 715,00 (Andel av fellesgjeld)

3 374 715,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 796,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 384 211,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 393 511,00 (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. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse 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 budskjema 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

Anna Kristine Sundtjønn

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 39 900 inkl. mva.

Kjerneinformasjon

I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Markedspakke kr 14 900, Oppgjørshonorar kr 11 900, Tilretteleggingsgebyr kr 12 900, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 1 950
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 260, Nedvask av leiligheten kr 9 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 790, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 154, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 10 250
Sum vederlag kr. 81 550
Sum utlegg og andre utgifter kr. 35 724
Totalt kostnadsoverslag kr. 117 274
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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
23.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Kjempeveien 11, 4631 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 574

Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 70 m²

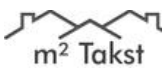


Befaringsdato: 14.10.2026 Rapportdato: 16.10.2026 Oppdragsnr.: 13333-5862 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: ZI7551

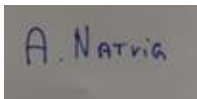
Foretak: M2 Takst AS



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



Rapportansvarlig



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

Oppdragsnr.: 13333-5862

Befaringsdato: 14.10.2026

Side: 2 av 17

Kjempeveien 11, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 574
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, annek, 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 lovliggheit (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 2026

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

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

Oppdragsnr.: 13333-5862

Befaringsdato: 14.10.2026

Side: 3 av 17

Kjempeveien 11, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 574
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Oppdragsnr.: 13333-5862

Befaringsdato: 14.10.2026

Side: 4 av 17

Kjempeveien 11, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 574
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Romslig 3 roms leilighet i borettslag bygget 1961. 8 etasje, fantastisk utsikt, solrikt og meget attraktivt område.

Leiligheten har nyere innglasset balkong, vinduer, ytterdører. Eldre overflater, bad og kjøkken, de fleste vil nok modernisere, men mulighet for en flott leilighet.

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.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

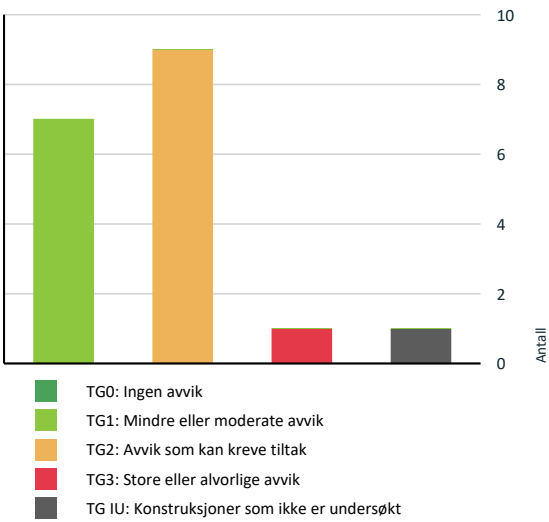
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kjempeveien 11, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 574
4204 KRISTIANSAND

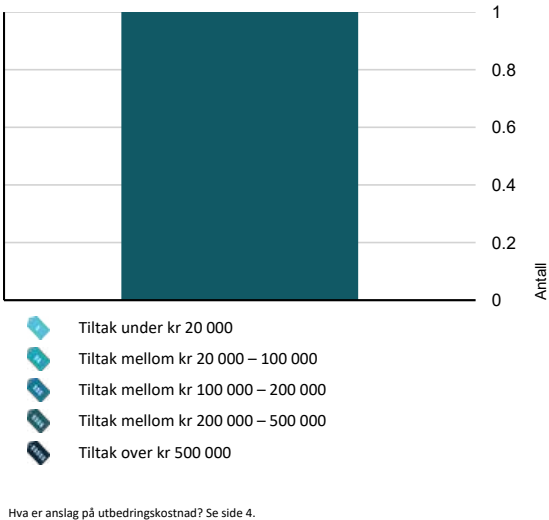
M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Leilighet

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 8 etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 8 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- Våtrom > 8 etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 8 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 8 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Kun mindre dokumentasjon fra montering ventilasjonsanlegg, ellers ukjent historikk. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ⚠ Ingen lett synlig pulverapparat/slukkeutstyr.

Kjempeveien 11, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 574
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1961

Anvendelse
Ubebodd

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tre og 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.

PVC vinduer kan ofte ta litt i nedre karm og kreve litt justering med tiden.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- skyvedør, tredør med isolerglass. Nyere. Funksjon OK.
- inngangsdør, laminert dør med brann og lydhemmende kvalitet. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

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



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nyere innglasset balkong med filt teppe på betongdekke. Tilfeldig valgte skyveglass fungerte OK. Ingen tegn til vesentlig svikt/skjevheter i bæring/konstruksjoner.

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



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

• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVEDIG

Overflater

Beskrivelse

Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, skruehull, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper mm.

Vurdering av avvik:

• Eldre overflater, hovedsaklig normalt utfra alder, men noe løsnet tapetskjøter, merker teppe/gulv mm må forventes.

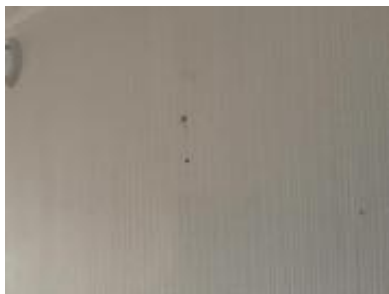
Kjempeveien 11, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 574
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre løse tapetskjøter og eventuelle skader på overflater for å opprettholde estetisk standard og forhindre videre forringelse.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt slitasje og redusert verdi på boligen.



Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er noe skjevheter på overflater/betongdekker som stammer fra bygging.

Konsekvens/tiltak

• Skjevheter i overflater og betongdekker bør vurderes nærmere dersom de påvirker bruk eller funksjon. Konsekvensen av slike skjevheter kan være redusert komfort, utfordringer med innredning.

Radon

Beskrivelse

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.

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger ansees mindre relevant fordi gassen etableres i grunnen under bygget og vil luftes ut jo høyere opp man kommer. Kan dog med fordel utføres en måling.

Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne. Dørene bør legges inn som en del av kommende vedlikehold.

VÅTROM

8 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og malt betongtak. Noe oppsprekning fug overgang flis og tak, mindre kosmetisk avvik.

8 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard i rommet. Fungerer ved normalt bruk siden det er dusjkabinett og vann ledes direkte i avløp, men risiko ved lekkasje eller mye vannsøl hvor vann vil kunne ligge igjen.

Konsekvens/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. Konsekvensen er risiko ved lekkasje og redusert brukervennlighet ved vannsøl mm.

8 ETASJE > BAD/VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Ingen nyere membranløsning og eldre støpejernssluk. Estimert levetid oppnådd. NorskStandard som rapport bygger på gir tg3 når fuktsikringsløsning er fra før år 2000. Selv om det ikke er observert åpenbare avvik som lekkasje liknende, så kan alder tilsa fremtidig vedlikehold. Endret bruksmønster/flere brukere mm kan endre vilkår for funksjon.

Konsekvens/tiltak

Kjempeveien 11, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 574
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

- Det anbefales å oppgradere eller skifte ut eksisterende fuktsikringsløsning og sluk, da forventet levetid er oppnådd. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, spesielt ved endret bruksmønster eller økt belastning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



8 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, opplegg vaskemaskin, innredning og wc.

Vurdering av avvik:

- Eldre opplegg og utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av eldre opplegg og utstyr for å redusere risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer og fremtidige skader. Eldre sanitærutstyr har ofte begrenset levetid og kan medføre økte vedlikeholdskostnader.

8 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

8 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da det er murvegger i rommet.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

8 ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Fliser på gulv. Innredning med trefronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd, men har en gjenværende bruksverdi dersom det er ønskelig.

Konsekvens/tiltak

- Overflatene og innredningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for slitasje og fremtidige skader. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskifting eller oppgradering ved behov for å unngå plutselige funksjonssvikt.

8 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK. Nyere.

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.



Kjempeveien 11, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 574
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskifting ved tegn til lekkasje eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Konsekvensen av aldrende vannrør er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

TO 2 Innvendige 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:

- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på avløpsrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden på avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan føre til lekkasjer eller driftsproblemer. Ved eventuelle problemer bør rørene vurderes nærmere av fagperson, og det kan være aktuelt med utskifting eller utbedring. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

TO 2 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert i kjøkkenbenk. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Ukjent årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fastkoble alle varmtvannsbereidere, 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

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

⚠ 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.

Vurdering av avvik:

- Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Kun mindre dokumentasjon fra montering ventilasjonsanlegg, ellers ukjent historikk. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler OK.

Kjempeveien 11, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 574
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ingen lett synlig pulverapparat/slukkeutstyr.

Konsekvens/tiltak

- Det bør anskaffes og monteres godkjent slukkeutstyr, for eksempel pulverapparat, for å sikre tilstrekkelig brannvern. Manglende slukkeutstyr kan medføre økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Kun mindre dokumentasjon fra montering ventilasjonsanlegg, ellers ukjent historikk. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Ingen lett synlig pulverapparat/slukkeutstyr.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.
- Det bør anskaffes og monteres godkjent slukkeutstyr, for eksempel pulverapparat, for å sikre tilstrekkelig brannvern. Manglende slukkeutstyr kan medføre økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

Kjempeveien 11, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 574
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

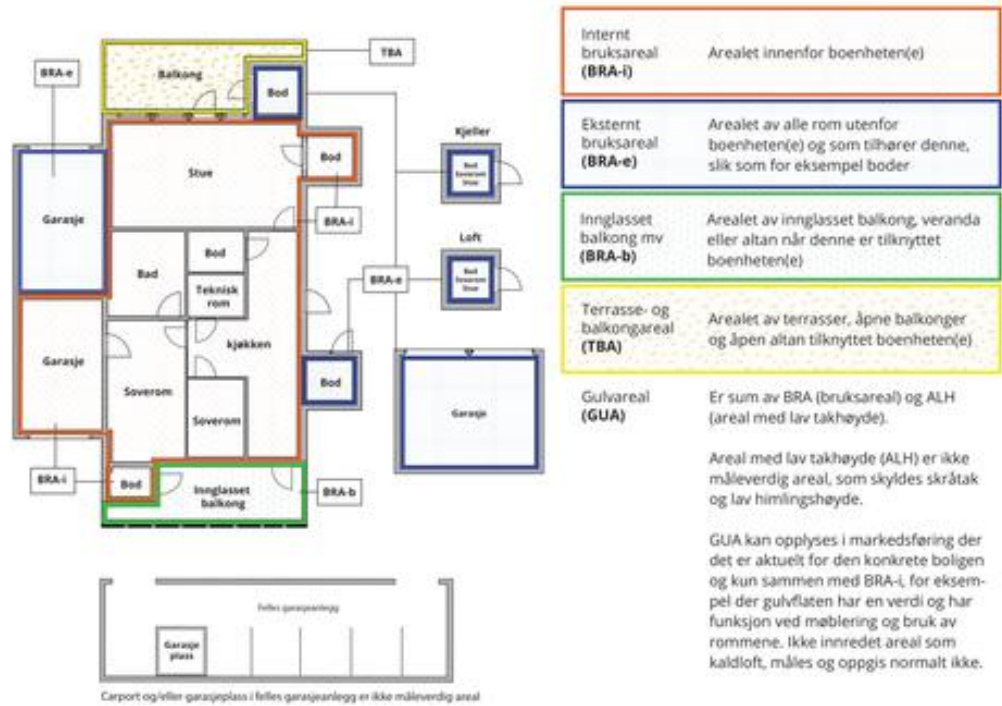
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kjempeveien 11, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 574
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
8 etasje	70		14	84	
SUM	70		14		
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
8 etasje	Soverom, soverom 2, bad/vaskerom, entré, stue, kjøkken		Innlasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Kjempeveien 11, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 574
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Andreas Natvig	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	574		0	2019.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjempeveien 11

Hjemmelshaver

Al Høybygg Borettslag

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0803/AL HØYBYGG BORETTSLAG	961677807	H0803		Sundtjønn Anna Kristine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

43

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.10.2026	Egenerklæring er ikke fylt ut da salget er del av fullmakts salg.	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Kjempeveien 11, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 574
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kjempeveien 11, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 574
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så

Kjempeveien 11, 4631 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 574
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

menes dette nyere enn boligens byggeår.

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

Eventuelt tilhørende boder, parkering og lignende er ikke kontrollert bygningsmessig.

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.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Proffmegleren AS



Egenerklæring

Kjempeveien 11, 4631 KRISTIANSAND S

09 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Kjempeveien 11

Kjempeveien 11

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja

☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1993

Har eieren 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.

1993

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Sundtjønn, Kjell

Side 1

PROAKTIV.NO

53



Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ingen kjente problemer med bolig.
Utvendg vedlikehold er gjennomført i regi av borettslag
I løpet av siate 5-10 år er varmtvannsbereider skitet og sikringer erstattet med automatsikringer.

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 26617918

Egenerklæringsskjema

Name

Kjell Sundtjønn

Date

2026-10-09

Identification

 Kjell Sundtjønn

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten RobotaDato utkjørt: 09.10.26 Side 1 av 2

AL Høybygg Borettslag	Vår ref.:	443/43	Fødselsdato eier:	19.02.1930
Kjempeveien 11	Type:	Borettslag		
4631 KRISTIANSAND	Eiere:	Anna Sundtjønn		
Organisasjonsnr:	961 677 807	Andelsnr:	43	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	5 909
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Avdrag felleslån1 723
	Renter felleslån1 371
	Driftskostnader2 230
Tilleggsytelser:	Tv / Bredbånd485
	Fyringsforsudd - 100100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	584 715	Gjeld siste årsoppg.:	595 032
Klient ajourf. lån:	31 574 652	Klient gj. s. årsoppg.:	32 131 752

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 115307753, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 09.10.2026: 2.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 42

Saldo per 09.10.2026: 31 574 652

Andel av saldo: 584 716

Første termin/første avdrag: 31.12.2017 (siste termin 30.06.2047)

Rehabilitering til lavenergi.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: John Ljosland Sandberg

Adresse: Kjempeveien 17

Postnr/-sted: 4631 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 98052144

E-post: styreleder@hoybygg.no

5: Restanse felleskostnader pr. 09.10.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	595 032	Andre inntekter:	1 369
Annen formue:	36 766	Utgifter:	16 723		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	43	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 152/574, 152/585

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588278
--------------	------------------------	-----------	----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten RobotaDato utkjørt: 09.10.26 Side 2 av 2

AL Høybygg Borettslag	Vår ref.:	443/43	Fødselsdato eier:	19.02.1930
Kjempeveien 11	Type:	Borettslag		
4631 KRISTIANSAND	Eiere:	Anna Sundtjønn		
Organisasjonsnr:	961 677 807			

9: Forsikring

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

VEDTEKTER

for AL Høybygg Borettslag [org.nr.](http://org.nr) 961 677 807 tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag vedtatt på ordinær generalforsamling den 8.mars 2005, endret den 6. april 2016 sist endret 27.03.2025

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 25.-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat,fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommunen og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel,men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller at det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3 - 1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp - eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte

eller separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3 - 2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3 - 3 Nærmere om forkjøpsretten

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

4. Boret og bruksoverlating

4 - 1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukerne av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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 sakelig 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 vedlikeholdsplikter

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ventilasjonsaggregat med tilhørende kanaler, 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 nødvendig 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 karmner.
- (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) Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av 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 styreleder, 3 styremedlemmer og 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatt vedtak som:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

- (1) styret i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.
- (2) Styret kan ikke meddele prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andeleier 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 fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. 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, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Høybygg Borettslag torsdag 16.04.2026 kl. 18:00 - Spiseriet i Marvika.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: John Ljosland Sandberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Maria Heidenberg Lund

1.3 Valg av protokollvitne

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

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 20

Antall fullmakter: 4

Totalt: 24

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

Årsmelding er ikke skrevet for 2025.

Styret lager et informasjonsskriv til beboere med hva som har blitt gjort i løpet av året.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Presisering av vedlikeholdsansvar for ventilasjon

Styret ønsker en språklig presisering av vedtektenes punkt 5-1 (1) for å tydeliggjøre at det økonomiske og praktiske vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsaggregat og tilhørende kanaler ligger hos den enkelte andelseier.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektenes punkt 5-1 (1) fra:

«(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 [...]»

til følgende:

«(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, **ventilasjonsaggregat med tilhørende kanaler**, sikringsskap [...]»

Merk: Vedtak i denne saken forutsetter at forslaget i sak 5.4 blir nedstemt. Dersom sak 5.4 vedtas, bortfaller denne saken.

Vedtatt.

4.2 Bytte av revisor

Bosør har gjennomført en anbudsrunde for revisortjenester for å sikre boligselskapene best mulig pris og kvalitet. Basert på denne runden er det fremforhandlet en ny avtale med **Cedra Norge AS**.

Den nye avtalen gir borettslaget et lavere årlig revisjonshonorar sammenlignet med dagens nivå. Styret anbefaler derfor at borettslaget bytter revisor for å redusere driftskostnadene.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å velge Cedra Norge AS som ny revisor for borettslaget med virkning fra og med regnskapsåret 2026.

Vedtatt.

5. Saker fra eierne

5.1 Radonmåling

Radonmåling som ble gjennomført i kjellerne viste forhøyet verdier spesielt i nr 17. Se målebrev i HMS papirene. I forbindelse med styreoverganger ble nok dette glemt eller utsatt. Det må derfor måles igjen og da i de første etasjene.

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Foreta nye radonmålinger neste vinter i de nederste etasjer, samt legge en plan for eventuelle løsning med ventilasjon.

Styrets innstilling: Styret har kjøpt inn radonmålere og kan ta på seg ansvar for praktisk gjennomføring av måling i kommende sesong.

Vedtatt.

5.2 Parkeringskilt

Skiltene som ble tatt ned i 2024 i forbindelse med kommunens tilsyn, ønskes satt opp igjen på de delene av parkeringsplassene som er på privat grunn. Dette vil kunne hjelpe med alle som parkerer her og som ikke bor i Kjempeveien. Og det vil være lettere å kunne si ifra når en ser det blir feilparkert.

Vedtak:

Sette opp skiltene på delene av parkeringsplassene som står på privat grunn og ikke kommunens. Det vil si utenfor nr 11 og nr 17.

Styret ser positivt på å gå i dialog med kommunen og Kjempegravene borettslag for å undersøke mulige løsninger. Begrenset hva vi får satt opp på egen grunn.

Vedtatt for å sette opp skilt.

5.3 Forslag om salg av verksted/bod i Kjempeveien 11

I Kjempeveien 11 står flere arealer i kjelleren som er lite benyttet. Vi ønsker å luften muligheten til å fradele verkstedboden i kjelleren og legge den ut for salg.

Dagens løsning med verksted med innenfor liggende bod, kan flyttes til rommet der de gamle fyrkjelene står. Boden selges etter høyeste bud prinsippet til en kjøper som må være en beboer i Kjempeveien 11, men til en minstepris! Dette vil gi Borettslaget en økt kapital, samt større utnyttelse av areal som står ubrukt. Det vil også bli mindre areal for Borettslaget å ha ansvar for.

Vedtak:

Salg av verksted/bod i Kjempeveien 11.

Styret fraråder forslaget. Styret har behov for dagens boder til lagring og drift, og har ikke kapasitet til å samle alt utstyr på ett sted. Et eventuelt salg av fellesareal i nr. 11 vil dessuten skape en uheldig forskjellsbehandling mellom de to blokkene (nr. 11 og nr. 17). Styret mener det er viktig å bevare disse arealene for fremtidige beboere og borettslagets felles behov.

Flerstemmig vedtatt for å ikke selge.

5.4 Vedlikeholdsansvar for balansert ventilasjon

¿BakgrunnI forbindelse med totalrenoveringen av borettslaget i [2015/16] ble det installert balansert ventilasjon i alle leiligheter. Anleggene ble etablert som en del av en felles oppgradering av bygget.De første årene ble service og reparasjoner dekket av borettslaget. Styret har nå gitt beskjed om at fremtidige reparasjoner skal dekkes av den enkelte andelseier.Det fremgår ikke av vedtektene at vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsanleggene er overført til andelseierne.Rettslig utgangspunktEtter borettslagsloven § 5-17 har borettslaget ansvar for å holde bygningen og eiendommen forsvarlig ved like, så langt ansvaret ikke ligger på andelseieren.Tekniske installasjoner som ventilasjon regnes normalt som en del av byggets faste installasjoner, selv om aggregatet er plassert inne i den enkelte leilighet, når det er installert som del av en felles rehabilitering.Andelseiers vedlikeholdsplikt etter § 5-12 gjelder det som er inne i boligen, men omfatter normalt ikke felles tekniske anlegg.¿

Vedtak:

Generalforsamlingen bes avklare at:

1. Balansert ventilasjon installert ved totalrenoveringen anses som en del av borettslagets tekniske fellesinstallasjoner.
2. Nødvendig vedlikehold og reparasjoner dekkes av borettslaget gjennom felleskostnadene.
3. Eventuelle endringer i ansvarsfordelingen må vedtas som vedtektsendring.

Styrets innstilling:

1. Om fellesinstallasjon
Etter vedtektenes punkt 5-2 (2) har borettslaget kun ansvar for fellesinstallasjoner som betjener flere boliger. Siden hvert aggregat og kanalnett er desentralisert og utelukkende betjener den enkelte leilighet, defineres dette som utstyr som tilhører boligen, ikke som en fellesinstallasjon.
2. Om kostnadsdekning og vedlikeholdsplikt
Etter vedtektenes punkt 5-1 (1) har andelseier vedlikeholdsansvar for "apparater" og "utstyr". Ventilasjonsaggregatet er en teknisk komponent plassert inne i boligen, som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Styret mener det vil være prinsipielt uriktig at fellesskapet dekker reparasjoner på individuelle anlegg som påvirkes av den enkeltes bruk og vedlikehold. Det vises også til at flere andelseiere allerede har gått til innkjøp av egne aggregater på privat initiativ.
3. Om vedtektsendring
Styret mener dagens vedtekter allerede plasserer ansvaret hos andelseier gjennom punkt 5-1. For å unngå fremtidig uklarhet, foreslår styret likevel en språklig presisering i dette punktet som eksplisitt nevner ventilasjonsanlegget, slik at vedtektene blir enklere å forstå for alle (se sak 4.1 i innkallingen).

Styrets håndtering er i fullt samsvar med vedtektene, noe som også er juridisk bekreftet av Bosørs advokat.

Styrets innstilling til vedtak: Forslaget om at ventilasjon er et fellesansvar godkjennes ikke.

5 stemmer i mot styrets forslag.

Flerstemmig vedtatt for styrets forslag.

6. Styrehonorar

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

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 80.000.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år, John Sandberg har 1 år igjen av perioden.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, John Sandberg har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

Torbjørn Thorsen
Maria H. Lund

Andreas Mjåland er ikke på valg, 1 år igjen av perioden.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Torbjørn Thorsen, valgt for 2 år.
Maria H. Lund, valgt for 2 år.
Andreas Mjåland er ikke på valg, 1 år igjen av perioden

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Fredrik Carlsen, valgt for 2 år.

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt: Ingen ønsket å stille til valg.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Vedtak:

Styreleder ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling.

Flerstemmig vedtatt.

Protokoll for AL Høybygg Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	John Ljosland Sandberg (sign.)	20.04.2026
Sekretær	Maria Heidenberg Lund (sign.)	21.04.2026
Protokollvitne	Nora Elise Grastveit (sign.)	21.04.2026
Protokollvitne	John Ljosland Sandberg (sign.)	20.04.2026

AL Høybygg Borettslag

Velkommen til ordinær
generalforsamling

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

Tidspunkt: Torsdag 16.04.2026 kl. 18:00
Sted: Spiseriet i Marvika

Hilsen styret i
AL Høybygg Borettslag.



Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Høybygg Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 16.04.2026, kl. 18:00
Sted: Spiseriet i Marvika.

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

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av protokollvitne
- 1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Det foreligger ingen årsmelding for 2025 fra styret.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Presisering av vedlikeholdsansvar for ventilasjon

Styret ønsker en språklig presisering av vedtektenes punkt 5-1 (1) for å tydeliggjøre at det økonomiske og praktiske vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsaggregat og tilhørende kanaler ligger hos den enkelte andelseier.

Forslag til vedtak:	Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektenes punkt 5-1 (1) fra: <i>«(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 [...]»</i> til følgende: <i>«(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, ventilasjonsaggregat med tilhørende kanaler, sikringsskap [...]»</i> Merk: Vedtak i denne saken forutsetter at forslaget i sak 5.4 blir nedstemt. Dersom sak 5.4 vedtas, bortfaller denne saken.
----------------------------	--

4.2 Bytte av revisor

Bosør har gjennomført en anbudsrunde for revisortjenester for å sikre boligselskapene best mulig pris og kvalitet. Basert på denne runden er det fremforhandlet en ny avtale med **Cedra Norge AS**.

Den nye avtalen gir borettslaget et lavere årlig revisjonshonorar sammenlignet med dagens nivå. Styret anbefaler derfor at borettslaget bytter revisor for å redusere driftskostnadene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å velge Cedra Norge AS som ny revisor for borettslaget med virkning fra og med regnskapsåret 2026.

5. Saker fra eierne

5.1 Radonmåling

Radonmåling som ble gjennomført i kjellerne viste forhøyet verdier spesielt i nr 17. Se målebrev i HMS papirene. I forbindelse med styreoverganger ble nok dette glemt eller utsatt. Det må derfor måles igjen og da i de første etasjene.

Forslag til vedtak:	Foreta nye radonmålinger neste vinter i de nederste etasjer, samt legge en plan for eventuelle løsning med ventilasjon.
Styrets innstilling:	Styret har kjøpt inn radonmålere og kan ta på seg ansvar for praktisk gjennomføring av måling i kommende sesong.

5.2 Parkeringskilt

Skiltene som ble tatt ned i 2024 i forbindelse med kommunens tilsyn, ønskes satt opp igjen på de delene av parkeringsplassene som er på privat grunn. Dette vil kunne hjelpe med alle som parkerer her og som ikke bor i Kjempeveien. Og det vil være lettere å kunne si ifra når en ser det blir feilparkert.

Forslag til vedtak: Sette opp skiltene på delene av parkeringsplassene som står på privat grunn og ikke kommunens. Det vil si utenfor nr 11 og nr

17.

Styrets innstilling: Styret ser positivt på å gå i dialog med kommunen og Kjempegravene borettslag for å undersøke mulige løsninger. Begrenset hva vi får satt opp på egen grunn.

5.3 Forslag om salg av verksted/bod i Kjempeveien 11

I Kjempeveien 11 står flere arealer i kjelleren som er lite benyttet. Vi ønsker å luften muligheten til å fradele verkstedboden i kjelleren og legge den ut for salg.

Dagens løsning med verksted med innenfor liggende bod, kan flyttes til rommet der de gamle fyrkjelene står. Boden selges etter høyeste bud prinsippet til en kjøper som må være en beboer i Kjempeveien 11, men til en minstepris! Dette vil gi Borettslaget en økt kapital, samt større utnyttelse av areal som står ubrukt. Det vil også bli mindre areal for Borettslaget å ha ansvar for.

Forslag til vedtak: Salg av verksted/bod i Kjempeveien 11

Styrets innstilling: Styret fraråder forslaget. Styret har behov for dagens boder til lagring og drift, og har ikke kapasitet til å samle alt utstyr på ett sted. Et eventuelt salg av fellesareal i nr. 11 vil dessuten skape en uheldig forskjellsbehandling mellom de to blokkene (nr. 11 og nr. 17). Styret mener det er viktig å bevare disse arealene for fremtidige beboere og borettslagets felles behov.

5.4 Vedlikeholdsansvar for balansert ventilasjon

BakgrunnI forbindelse med totalrenoveringen av borettslaget i [2015/16] ble det installert balansert ventilasjon i alle leiligheter. Anleggene ble etablert som en del av en felles oppgradering av bygget.De første årene ble service og reparasjoner dekket av borettslaget. Styret har nå gitt beskjed om at fremtidige reparasjoner skal dekkes av den enkelte andelseier.Det fremgår ikke av vedtektene at vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsanleggene er overført til andelseierne.Rettslig utgangspunktEtter borettslagsloven § 5-17 har borettslaget ansvar for å holde bygningen og eiendommen forsvarlig ved like, så langt ansvaret ikke ligger på andelseieren.Tekniske installasjoner som ventilasjon regnes normalt som en del av byggets faste installasjoner, selv om aggregatet er plassert inne i den enkelte leilighet, når det er installert som del av en felles rehabilitering.Andelseiers vedlikeholdsplikt etter § 5-12 gjelder det som er inne i boligen, men omfatter normalt ikke felles tekniske anlegg.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen bes avklare at:

- 1. Balansert ventilasjon installert ved totalrenoveringen anses som en del av borettslagets tekniske fellesinstallasjoner.
- 2. Nødvendig vedlikehold og reparasjoner dekkes av borettslaget gjennom felleskostnadene.
- 3. Eventuelle endringer i ansvarsfordelingen må vedtas som vedtektsendring.

Styrets innstilling: 1. Om fellesinstallasjon Etter vedtektenes punkt 5-2 (2) har borettslaget kun ansvar for fellesinstallasjoner som betjener flere boliger. Siden hvert aggregat og kanalnett er desentralisert og utelukkende betjener den enkelte leilighet, defineres dette som utstyr som tilhører boligen, ikke som en fellesinstallasjon.

- 2. Om kostnadsdekning og vedlikeholdsplikt

Etter vedtektenes punkt 5-1 (1) har andelseier vedlikeholdsansvar for "apparater" og "utstyr". Ventilasjonsaggregatet er en teknisk komponent plassert inne i boligen, som andelseier har eksklusiv bruksrett til.

Styret mener det vil være prinsipielt uriktig at fellesskapet dekker reparasjoner på individuelle anlegg som påvirkes av den enkeltes bruk og vedlikehold. Det vises også til at flere andelseiere allerede har gått til innkjøp av egne aggregater på privat initiativ.

3. Om vedtektsendring Styret mener dagens vedtekter allerede plasserer ansvaret hos andelseier gjennom punkt 5-1. For å unngå fremtidig uklarhet, foreslår styret likevel en språklig presisering i dette punktet som eksplisitt nevner ventilasjonsanlegget, slik at vedtektene blir enklere å forstå for alle (se sak 4.1 i innkallingen).

Styrets håndtering er i fullt samsvar med vedtektene, noe som også er juridisk bekreftet av Bosørs advokat.

Styrets innstilling til vedtak Forslaget om at ventilasjon er et fellesansvar godkjennes ikke.

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 80 000.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

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

Styreleder, John Ljosland Sandberg
Styremedlem, Andreas Mjøland
Styremedlem, Torbjørn Thorsen
Styremedlem, Maria Heidenberg Lund
Varamedlem, Fredrik Carlsen

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

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år, John Sandberg har 1 år igjen av perioden.

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, John Sandberg har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

Torbjørn Thorsen
Maria H. Lund

Andreas Mjåland er ikke på valg, 1 år igjen av perioden.

Forslag til vedtak: Som styremedlem foreslås:

Torbjørn Thorsen, velges for 2 år.
Maria H. Lund, velges for 2 år.
Andreas Mjåland er ikke på valg, 1 år igjen av perioden

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Som varamedlem foreslås:

Fredrik Carlsen, velges for 2 år.

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret har ikke mottatt forslag på, eller hørt om, noen som ønsker å stille til valgkomité. Styret tar midlertidig ansvar for denne oppgaven frem til neste valg dersom ingen melder seg.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder som delegat til Bosør sin generalforsamling

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 Høybygg Borettslag torsdag 16.04.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV ANDELSNUMMER:

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Resultatrapport klient 443 AL Høybygg Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 347 840	1 347 840	1 347 840	1 444 800
Inndekning av renter		925 128	938 952	919 605	889 041
Inndekning av ord. avdrag		1 075 464	1 054 944	1 078 395	1 108 444
Innbetalt kabel TV		307 800	332 100	320 000	314 000
Oppvarming		125 960	152 093	143 000	130 000
Andre driftsinntekter	1	41 170	14 248	0	40 000
Sum inntekter		3 823 363	3 840 177	3 808 840	3 926 285
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	9 750	9 250	10 000	10 100
Styrehonorar	3	80 000	70 000	70 000	80 000
Forretningsførerhonorar		82 820	78 212	76 000	78 000
Rådgivningstjenester		0	3 850	0	0
Kontingent boligbyggelag		16 000	15 500	15 500	19 200
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	11 280	9 870	9 870	11 300
Vedlikehold/serviceavtaler	5	314 361	400 831	244 000	219 216
Kabel-tv		314 053	332 096	320 000	314 000
Forsikring		164 882	167 316	184 000	177 100
Kommunale avgifter		727 773	723 897	750 700	730 000
Strøm	6	70 715	63 385	66 000	71 800
Oppvarming	7	125 961	152 787	143 000	130 000
Renhold, fellesareal		101 081	99 738	108 000	105 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		7 798	0	0	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	120	1 000	0
Andre driftsutgifter	8	15 469	22 404	22 564	19 800
Avskrivninger		5 304	9 822	5 304	5 304
Sum driftskostnader		2 047 246	2 159 078	2 025 938	1 975 820
Driftsresultat		1 776 117	1 681 099	1 782 902	1 950 465
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		66 956	89 006	2 500	40 000
Annnen finansinntekt		6 985	7 200	7 200	7 000
Rentekostnad		903 029	932 218	919 605	889 041
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-829 088	-836 012	-909 905	-842 041
Årsresultat	9, 10	947 029	845 087	872 997	1 108 424
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-947 029	-845 087	872 997	1 108 424
Sum disponering av resultat		-947 029	-845 087	872 997	1 108 424

Balanserapport klient 443 AL Høybygg Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 12	1 920 778	1 415 979
Andre fellesanlegg	11, 12	5 582 750	5 582 750
Andre driftsmidler	11	7 956	13 260
Prosjekter under utførelse		0	507 299
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		7 511 483	7 519 287
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 120	33 671
Andre fordringer	13	204 230	397 938
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 840 862	1 941 965
Skattetrekkskonto, bundne midler		117	117
Sum omløpsmidler	9	2 052 328	2 373 690
SUM EIENDELER		9 563 812	9 892 978

Balanserapport klient 443 AL Høybygg Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 350	1 350
Annen egenkapital		-24 162 744	-24 162 744
Årets resultat		947 029	0
Sum egenkapital	10	-23 214 365	-24 161 394
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	12, 14	32 131 753	33 216 478
Borettsinnskudd	12, 14	581 650	581 650
Sum langsiktig gjeld		32 713 403	33 798 128
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 869	0
Leverandørgjeld		53 108	221 156
Annen kortsiktig gjeld		5 797	35 088
Sum kortsiktig gjeld	9	64 774	256 243
Sum gjeld		32 778 177	34 054 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 563 812	9 892 978

AL Høybygg Borettslag

17.03.2026

(Signert elektronisk)

John Ljosland Sandberg

Styreleder

Maria Heidenberg Lund

Styremedlem

Andreas Mjåland

Styremedlem

Torbjørn Thorsen

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 renteendringer.

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

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

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

består av Elbil lading kr. 41.170,-

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	9 750	9 250
Sum	9 750	9 250

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

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	80 000	70 000
Sum	80 000	70 000

Noter 2025

Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	9 870
Sum	11 280	9 870

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Det har ikke vært utbetalt lønn i 2025 til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	15 039	124 632
6603 Vedlikehold vvs	4 002	4 465
6604 Vedlikehold elektro	15 745	0
6605 Vedlikehold utv. anlegg	93 831	47 312
6608 Service/V edlikehold heis	69 350	88 911
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	27 918	4 779
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	52 226	96 201
6630 Brøyting	36 250	32 627
6647 Ladeanlegg el -kjøretøy	0	1 904
Sum	314 361	400 831

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Vedlikehold utv.anlegg består av beplanting/klipping av hekk og plen

Note 6 - Strøm

Borettslaget har individuell måling av strøm for leilighetene og har kun strøm for fellesarealer.

Note 7 - Oppvarming

Kostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør, mens inntekten er avregning foretatt mot den enkelte beboer.

Note 8 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	0	3 888
7440 Kontingent NBBL	3 564	3 564
7720 Årsmøte	4 858	5 020
7770 Bankomkostninger	1 817	1 573
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	3 355	6 484
Sum	15 469	22 404

Noter 2025

Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	2 117 447	2 825 392
Årets resultat	947 029	845 087
Tilbakeføring avskrivninger	5 304	9 822
Kjøp / salg anleggsmidler	2 500	-507 299
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 084 725	-1 055 556
B. Årets endringer i disponible midler	-129 893	-707 945
C. Disponible midler UB	1 987 554	2 117 447

Omløpsmidler	2 052 328	2 373 690
- Kortsiktig gjeld	64 774	256 243
Disponible midler 31.12	1 987 554	2 117 447

Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	1 350	1 350
Annen egenkapital 01.01	-24 162 744	-25 007 831
Årets resultat	947 029	845 087
Sum egenkapital 31.12	-23 214 365	-24 161 394

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, det vil si at balanseført verdi av eiendelene er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven legger til grunn historisk kost som verdsettelsesprinsipp, og at større vedlikeholdsprosjekter som er gjeldsfinansiert ikke balanseføres. Som følge av dette gir den balanseførte verdien ikke et fullt uttrykk for den reelle verdien av borettslagets eiendeler. Erfaringer fra omsetning av enkeltleiligheter indikerer at den samlede markedsverdien av borettslagets eiendommer overstiger balanseført verdi, og styret vurderer derfor den faktiske egenkapitalen som positiv.

Noter 2025

Note 11 - Anleggsmidler

	Bygning	Innglassing Balkonger	Tørketrommel	Tørketrommel	Sykkelbod	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 415 979	5 400 000	32 750	33 887	182 750	26 519
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 415 979	5 400 000	32 750	33 887	182 750	26 519
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	32 750	33 887	0	18 563
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 415 979	5 400 000	0	0	182 750	7 956
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	5 304
Anskaffelsesår :	1962	2015	2017	2019	2020	2022
Antatt levetid i år :			5	5		5

	Ladeanlegg El-biler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	504 799
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	504 799
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	504 799
Anskaffelsesår :	2025
Antatt levetid i år :	

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

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	32 713 403	33 798 128
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	7 503 528	6 998 729

Note 13 - Andre fordringer

Andre fordringer består i hovedsak av periodiserte kostnader 2025/2026 kr 197.774,- og påløpte inntekter ang. avregn. fjernvarmekr. 6456,-.

Noter 2025

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	115307753
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	2.791 %
Betingelser:	Fast Rente nom. 2,741 % - Halvårlig
Beregnet innfridd:	30.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	42 000 000
Lånesaldo 01.01:	33 216 478
Avdrag i perioden:	1 084 725
Lånesaldo 31.12:	32 131 753

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115307753	54	595 032	32 131 728

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

Resultat og balanse med noter for AL Høybygg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Høybygg Borettslag		
Styreleder	John Ljosland Sandberg (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Andreas Mjåland (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Torbjørn Thorsen (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Maria Heidenberg Lund (sign.)	19.03.2026

Revisjonsfirma Eliassen AS
Skippergata 2
4611 Kristiansand

Telefon: +47 90 29 81 30
Mail: khe@caudit.no
Org.nr: 915 380 875 MVA

Til generalforsamlingen i AL Høybygg Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget AL Høybygg Borettslag’ årsregnskap som viser et overskudd på kr 947 029. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 selskapets 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Revisjonsfirma Eliassen AS

Revisors beretning 2025
AL Høybygg Borettslag

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

Kristiansand, 20. mars 2026
Revisjonsfirma Eliassen AS



Kjell Hugo Eliassen
Statsautorisert revisor

HØYBYGG BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Ro og orden:

Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Ytterdørene skal være låst hele døgnet.

Bruk av støyende verktøy må ikke finne sted etter kl.21.00 på ukedager, eller kl. 17.00 på lørdager.

På søndager og helligdager skal slikt verktøy ikke brukes. Dette gjelder også hammer.

Det er ikke tillatt å henge ut eller riste tøy og tepper fra vinduer eller veranda.

Det er forbudt å holde hund eller katt i leilighetene.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene.

Det må ikke lagres gjenstander i kjellergangene, mellomgangene eller trappeoppgangene.

Skader og vedlikehold:

Skader forårsaket av andelseier i egen leilighet, må vedkommende selv utbedre for egen regning og uten unødig opphold. Skader i leilighet som skyldes utenforstående årsaker, er borettslagets ansvar.

Ved alvorlige skader tilkalles styrets leder.

Oppussing:

Oppussing/renovering av leilighet må varsles på oppslagstavlen i fellesareal i god tid(1 uke) før igangsettelse. Varsel må inneholde start dato, og ca. ferdig dato. Beboer skal sørge for at det er vasket og ryddig hver kveld i fellesarealer ved oppussing/flytting. Ved klage, så kan styret på beboers regning leie inn rengjøringsbyrå for å få vasket og ryddet opp.

Ved oppussing/renovering er det ikke tillatt å lage nye åpninger eller utvide eksisterende dører i bærende vegg. Beboer er selv ansvarlig for før arbeider igangsettes, å undersøke om planlagte oppussingsarbeider kan gjennomføres ut fra bygningsmessige og andre forskrifter og/eller om godkjenning fra myndighetene må innhentes. Styreleder må godkjenne prosjektet. Det er ikke tillatt å bruke fellesarealer til lagring av redskap/søppel under oppussing. Hvis dette skjer, så kan styret på beboers regning leie inn rengjøringsbyrå for å få ryddet opp. Beboere er selv ansvarlige for vasking av fellesarealer ved tilgrising under oppussing/flytting.

Søppel:

Husholdningssøppel behandles etter de regler hver husstand har fått tilsendt fra Kommunen.

Husk og BRETTE sammen papirsøppel, og Husk å skylle plasticsøppel.

Det må ikke kastes søppel i søppeldunkene mellom kl. 07 og 14 på **TIRSDAGER**.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på verandaen eller i mellomgangen.

Det er IKKE tillatt å bruke felles søppeldunkene til avfall i forb. oppussing, flytting eller rydding i bod.

Renhold:

Renholdere vasker ganger og trapper hver 14.dag.

Vaskeriet:

Vasketidene mandag til fredag er fra 07-21. Ordensregler er slått opp i vaskeriet og må følges.

Vasking på lørdager bør skje i minst mulig grad og bare mellom kl. 09.00 og kl. 17.00.

Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene på søndager og helligdager.

Kontakt styrets leder hvis noe er galt med maskinene.

Heiser:

Dersom heisen skulle stoppe under bruk, følg anvisningene som er slått opp i heisen.

Biler og sykler:

Det er forbudt å parkere biler foran hoved trapp, kjeller trapp eller garasjer slik at adgangen til disse hindres.

Det er ikke tillatt å vaske biler/sykler utenfor blokkene.

Sykler settes i sykkelstativene.

Fremleie:

Fremleie av leiligheter skal godkjennes av styret.

Grøntarealene:

Gartner har vedlikeholdet av disse.

Vedtatt på styremøtet den 05.12.2018.
Styret.



PLAN NR. 98

KJEMPEGRAVEN

V e d t e k t e r

til reguleringsplan for området Konsgård Allè - Østerveien - St. Olavs vei
"Kjempegraven"

Stadfestet 08. 06. 1959

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense (rød strek).
Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til
gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

All bebyggelse innenfor området skal oppføres i mur eller betong med
etasjeskillere av brannfaste materialer. Unntatt herfra er barnestuer, som
kan oppføres av tre.

§ 3.

På området A kan oppføres tappestasjon med et mindre serviceverksted.
Utformingen må skje i forståelse med byplankontoret og godkjennes av dette.
På områdene B, C, D, E, G, H og I kan oppføres bolighus med tilhørende
fellesanlegg som garasjer, vaskeri etc.
På området K skal bygningen inneholde butikker i 1. etasje og i 2. etasje
innredes kontorer eller leiligheter for beboelse.
Området F utlegges til offentlig park og det skal opparbeides 2 leke-
plasser med tilhørende barnestuer.

§ 4.

Bebyggelsen skal oppføres med etasjehøyder og i det vesentlige de
dimensjoner som vist på planen. Gesimshøyden må ikke overstige:

	for 1 etasjes bygninger	2,80 meter
" 2 "	"	6,00 "
" 8 "	"	24,00 "

Takformen i barnestuer godkjennes i hvert enkelt tilfelle av byplan-
kontoret. 1 og 2 etasjes hus skal ha sadeltak med takvinkel mellom 15 og
30°. Unntatt herfra er butikkbygning (området K) samt garasjer i området
B som skal ha flatt tak. De 8 etasjes høyhus skal ha flatt tak, men
takavdekning skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplankontoret.

§ 5.

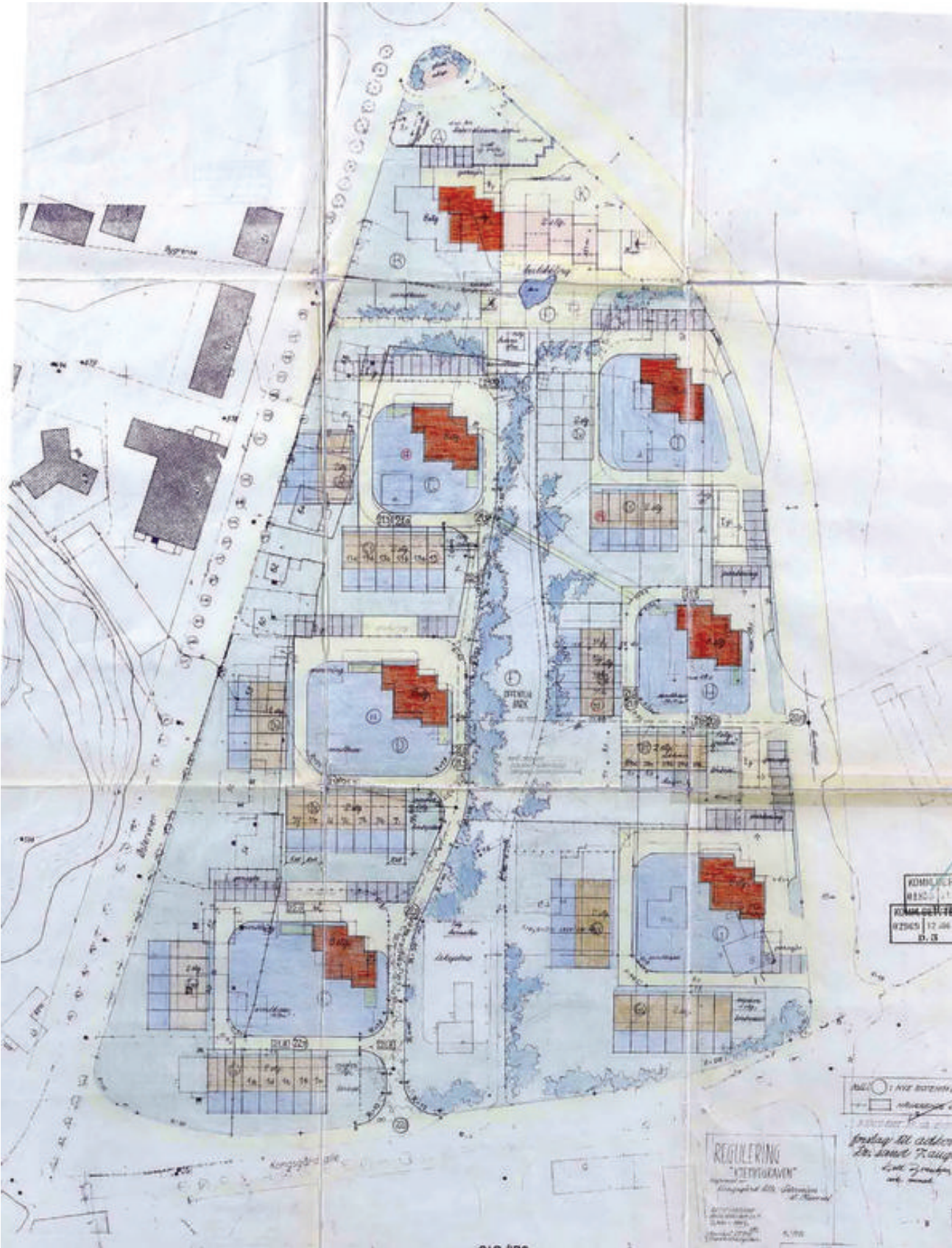
Bygningene skal ha fasademessig utstyr til alle sider. I samråd med
byplankontoret skal legges opp et fargesystem for bygningenes fasader
innen hver gruppe.

§ 6.

De enkelte tomter, hager og tørkeplasser skal ikke innhegnes med gjerde,
men kan markeres med beplantning eller spesjelt arrangement godkjent av
bygartneren og byplankontoret. Grenselinje til gater skal markeres med
kantsten etter bygartnerens anvisning.

§ 7.

Bygninger innenfor en husgruppe må anmeldes til bygningsvesenet samtidig,
slik at bygningenes fasademessige utstyr kan vurderes under ett.



Kristiansands Bygningsvesen.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at det for

Agder Boligbyggelag

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 11,

Kjempeveien

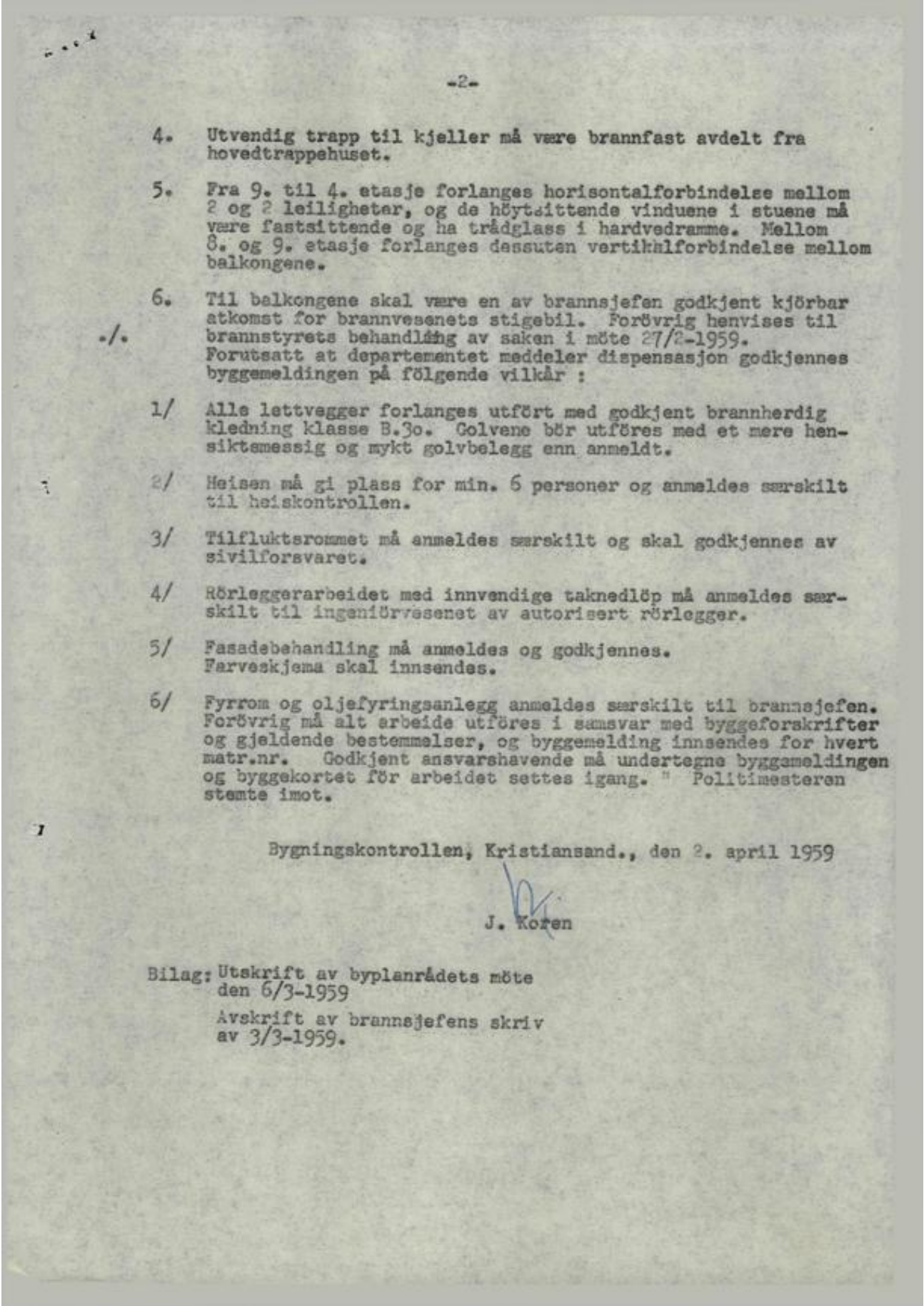
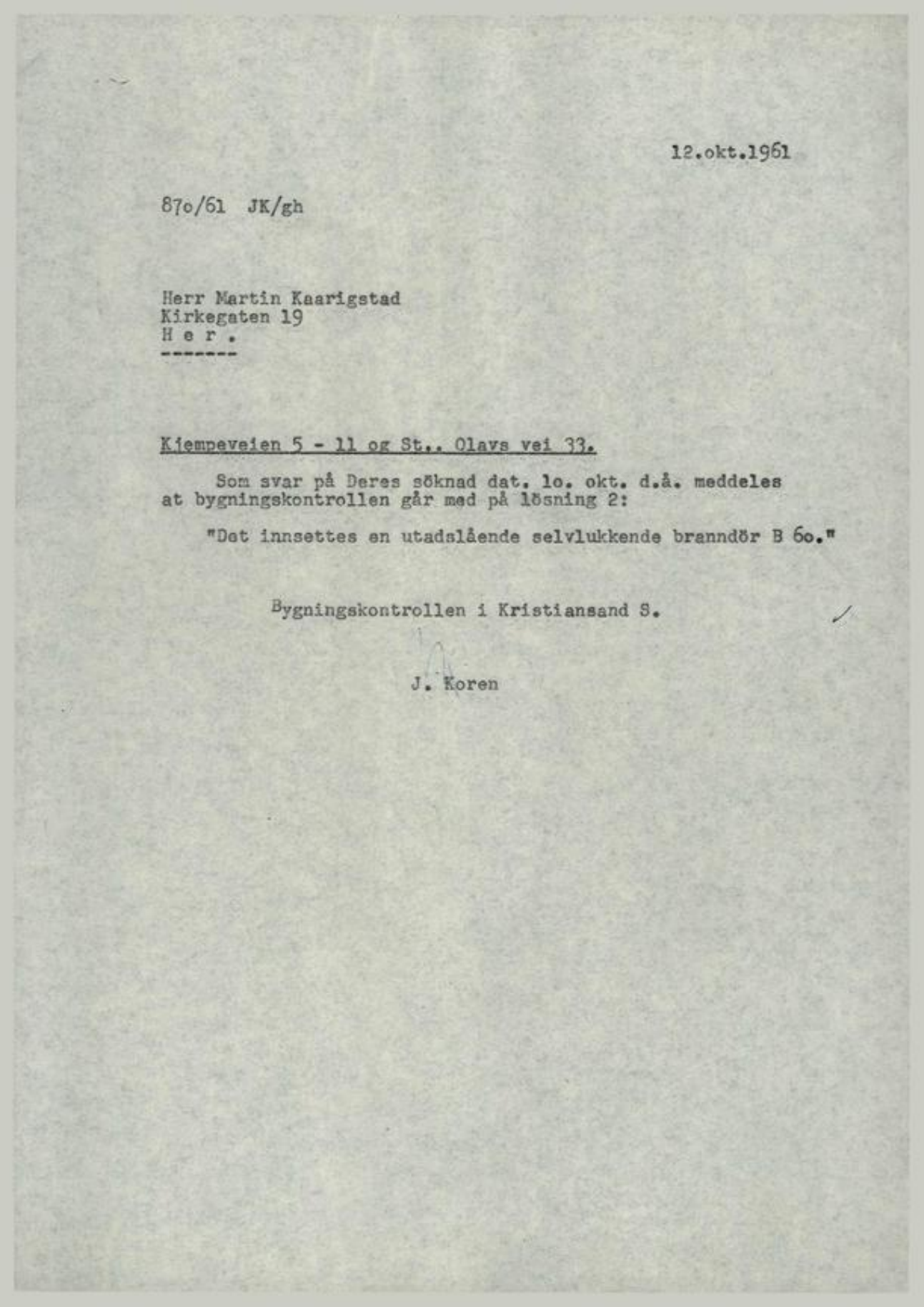
høyhus i 9 etg.

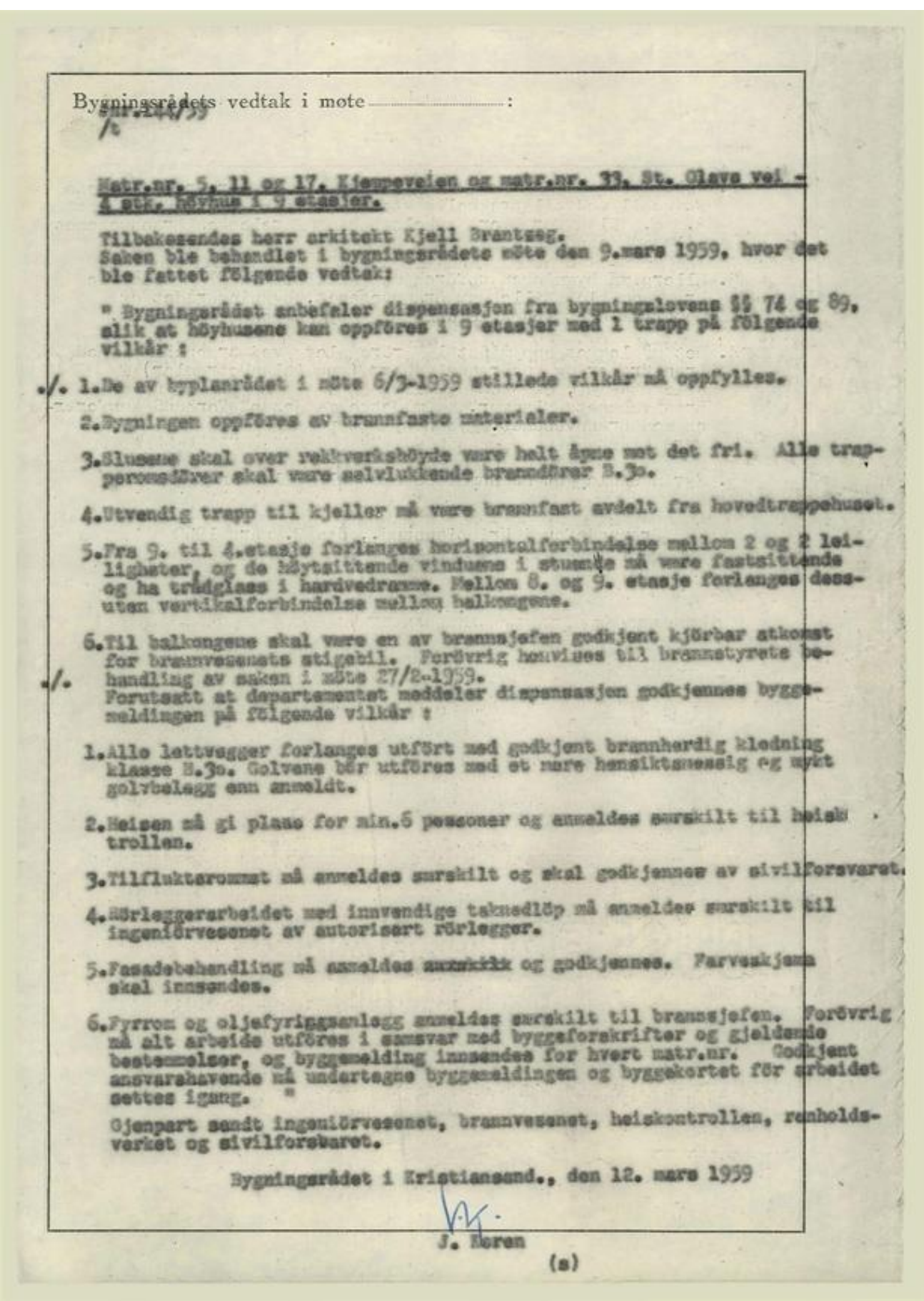
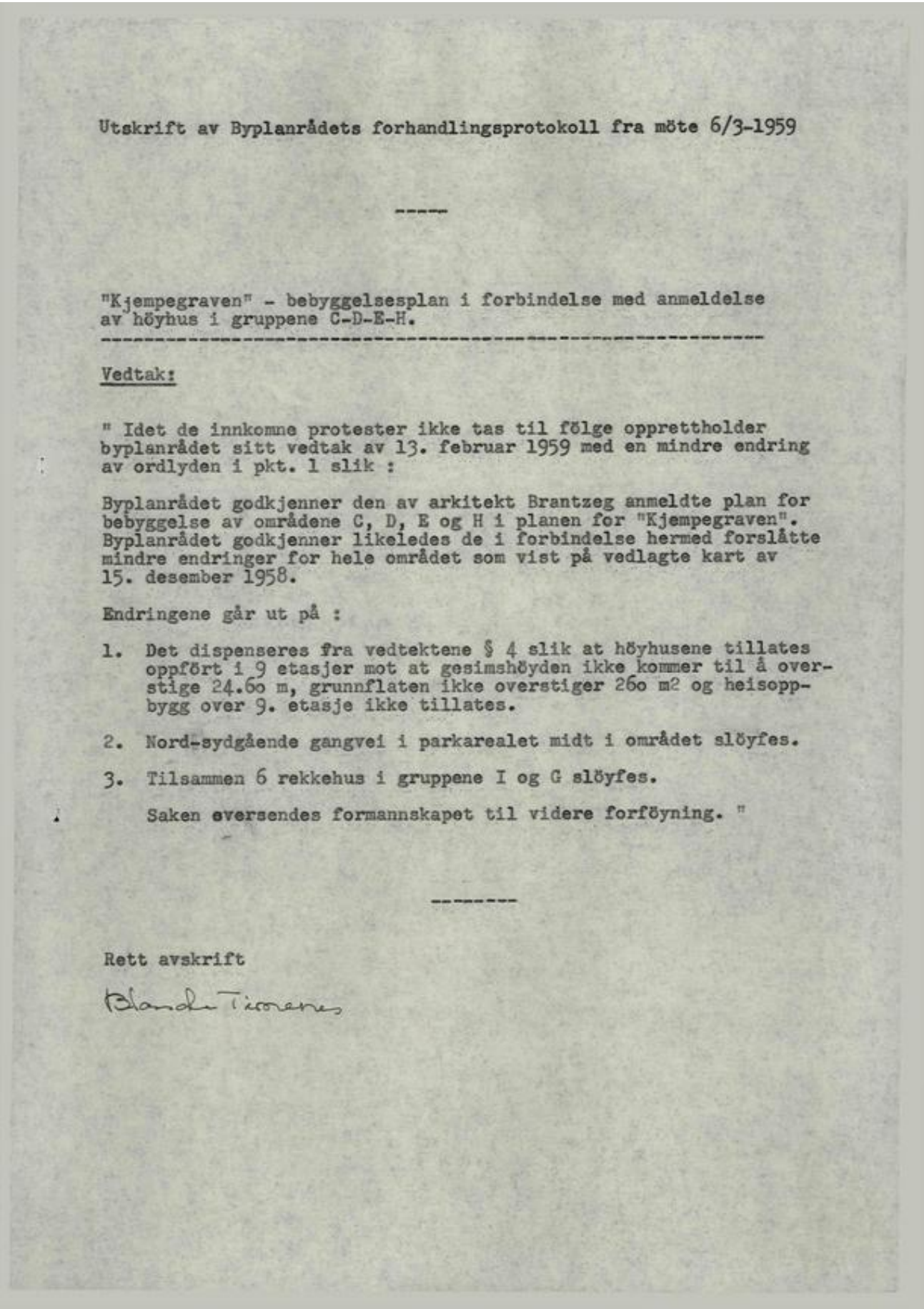
er lovmedholdig utført.

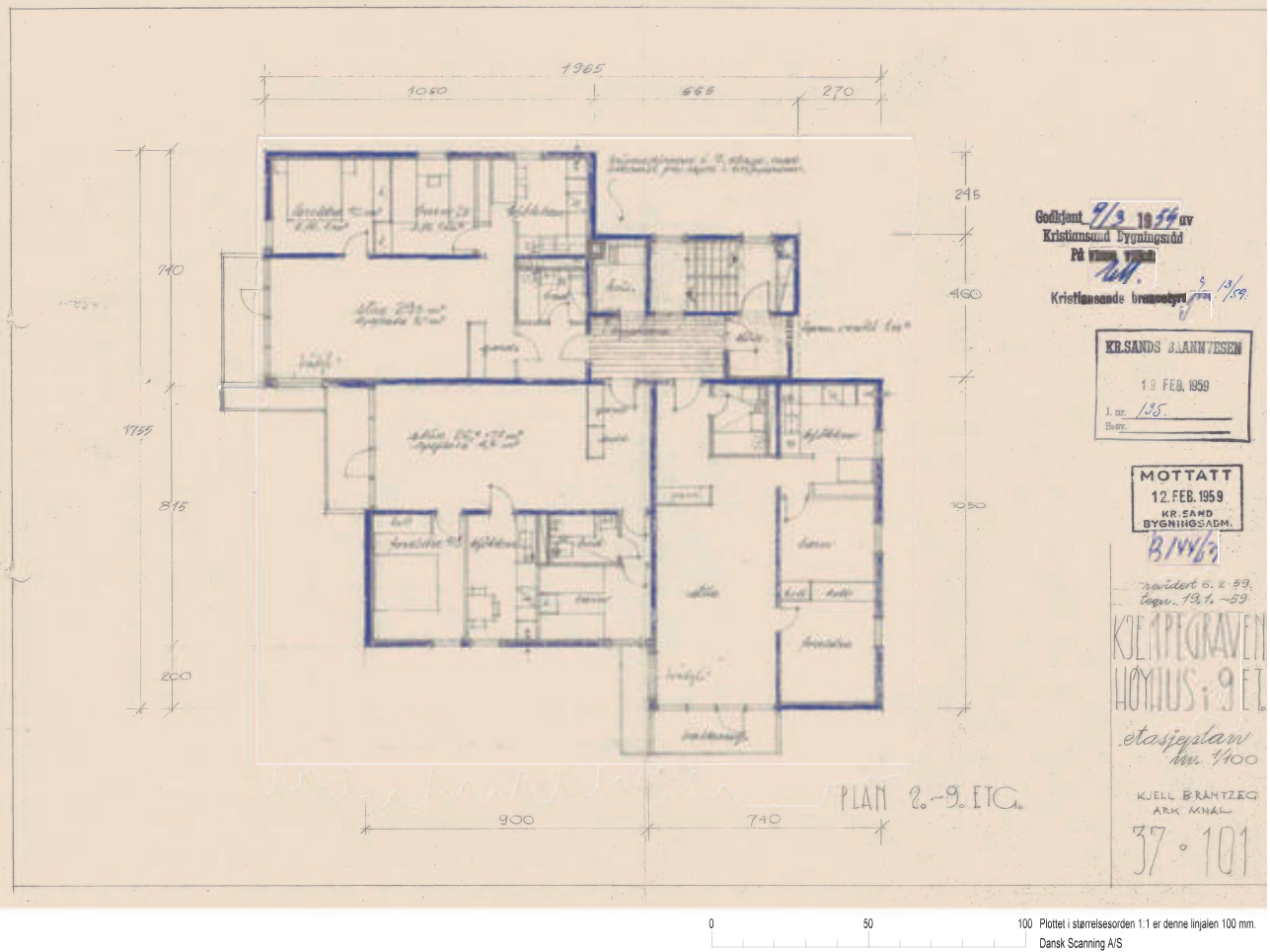
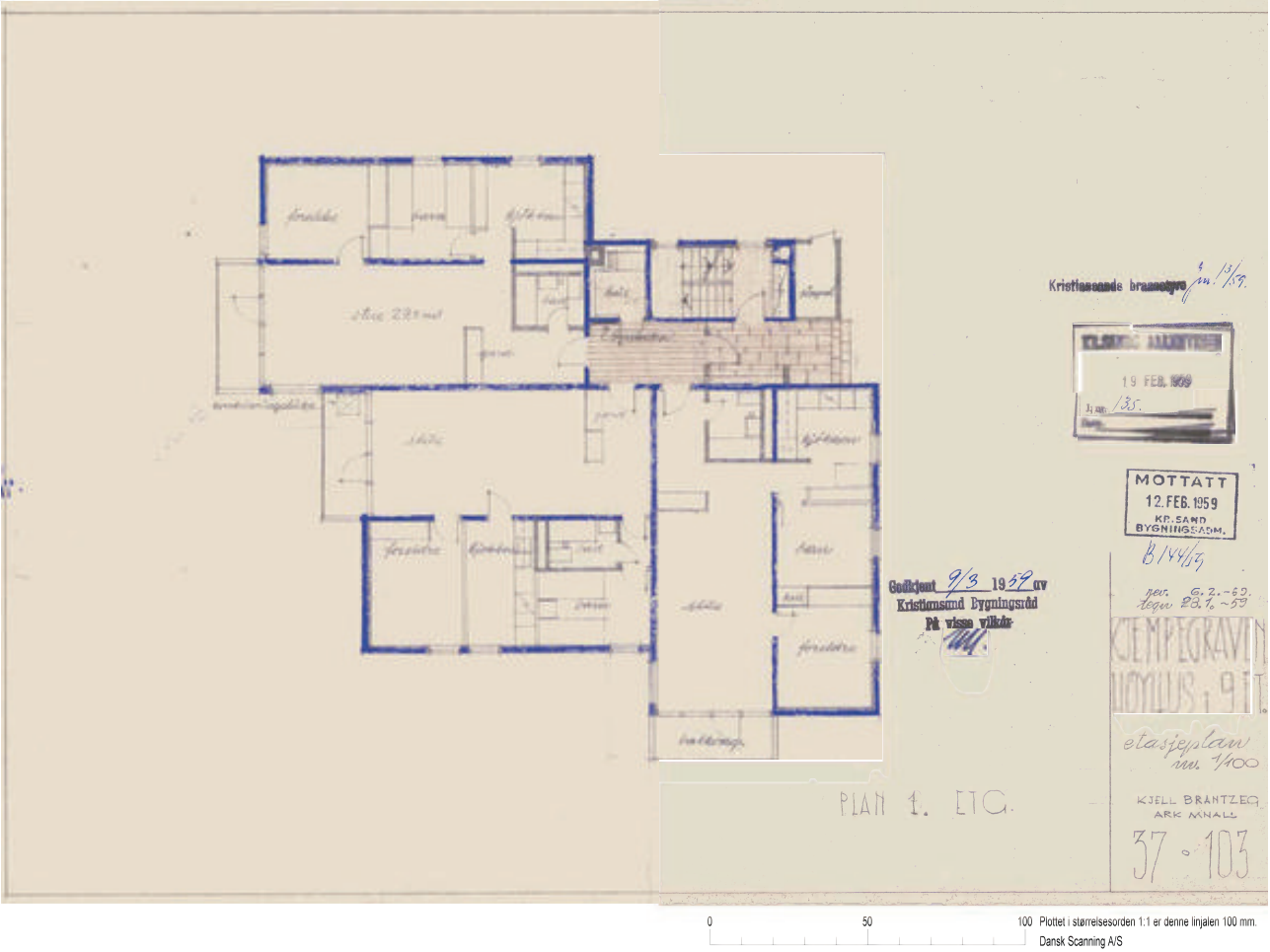
Kristiansand den 30. januar 1963

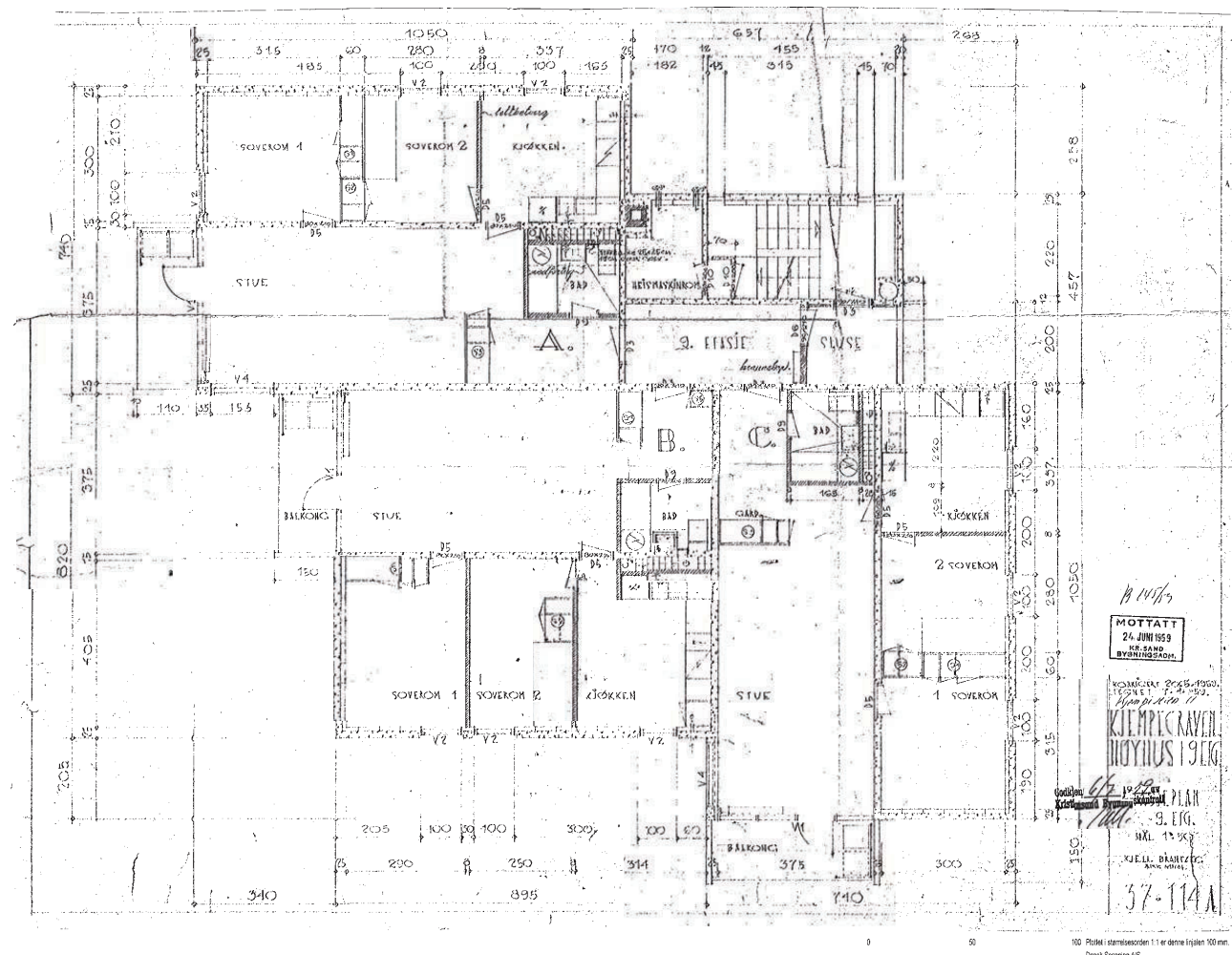
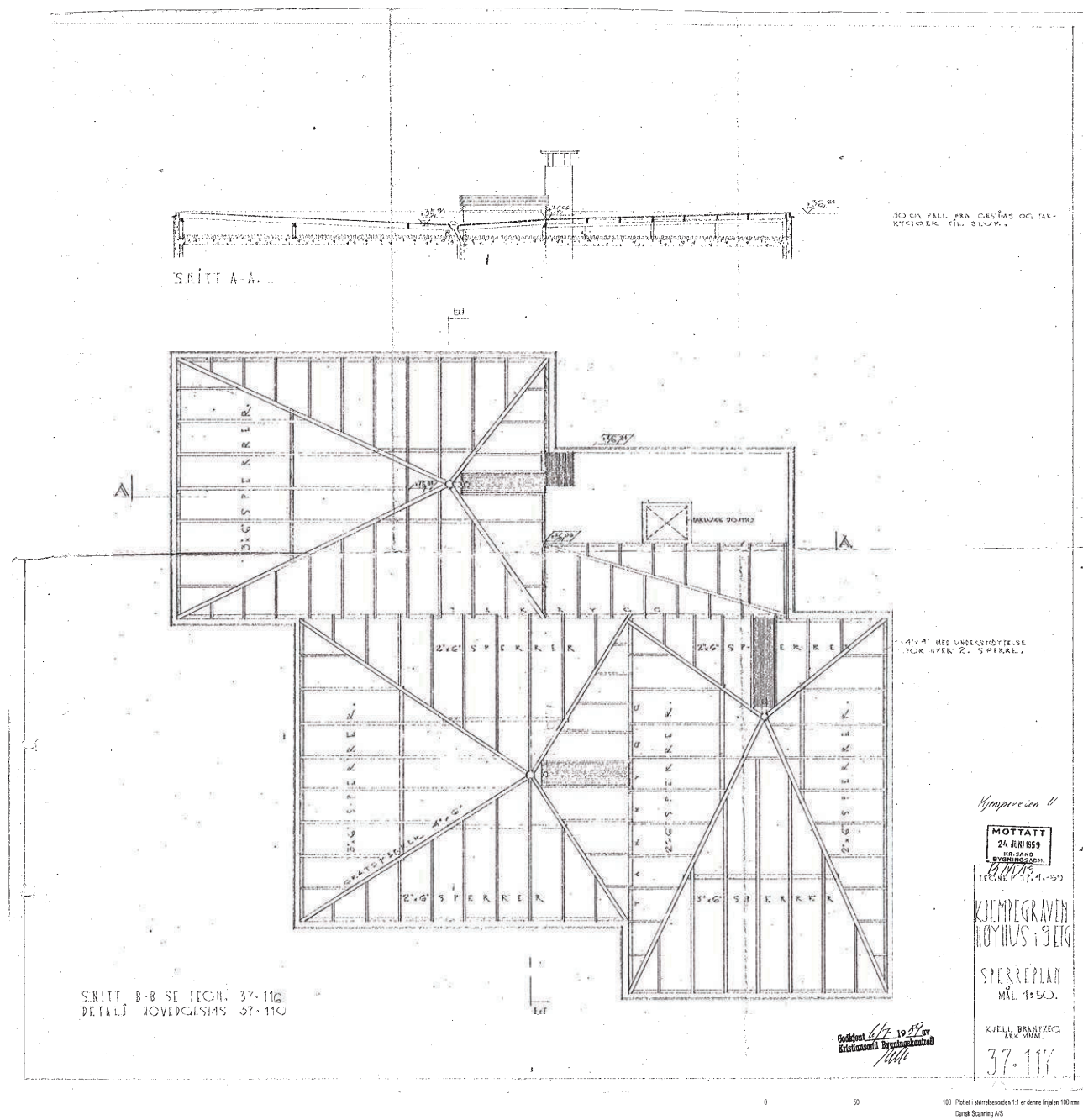
Johs. Simonsen

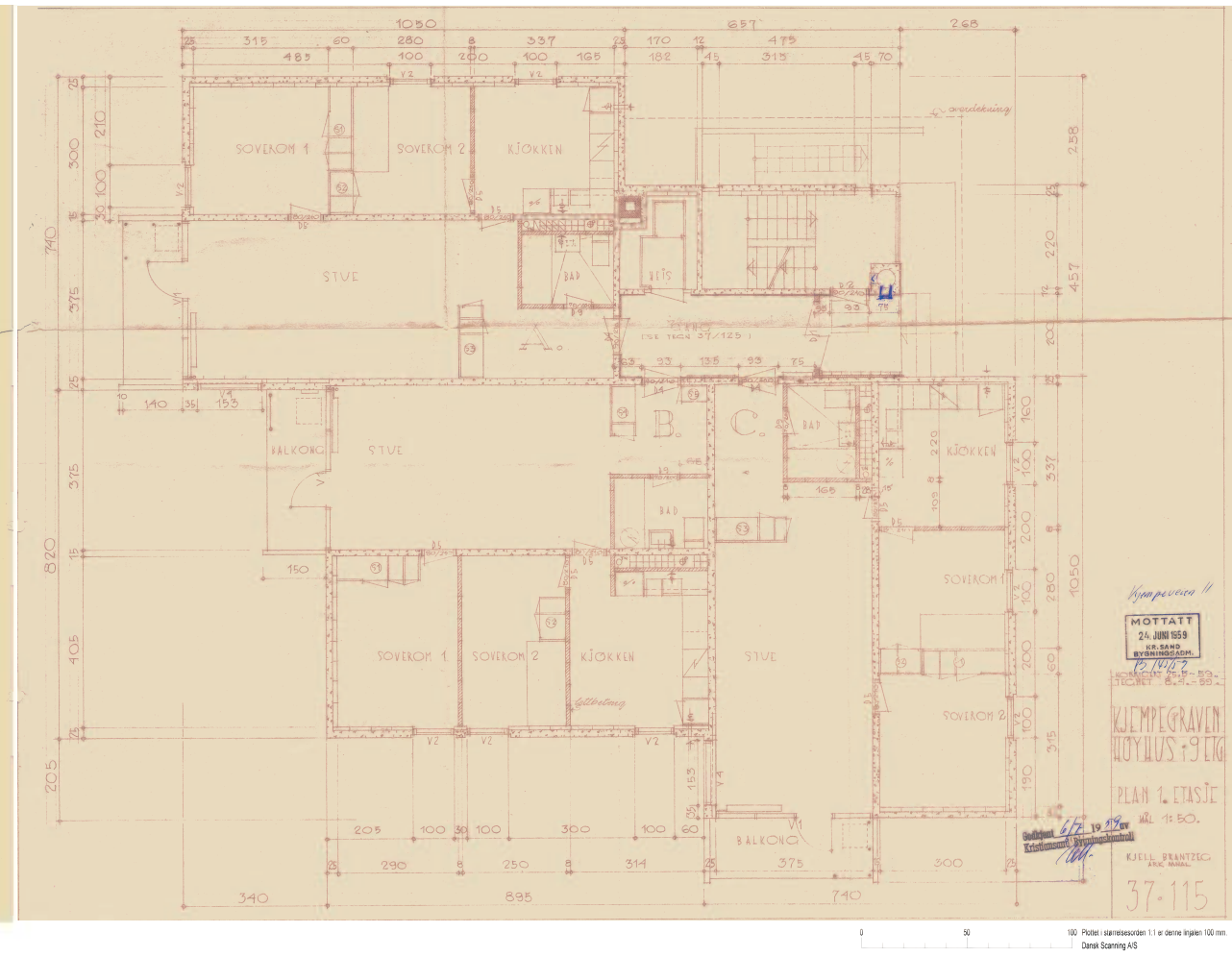
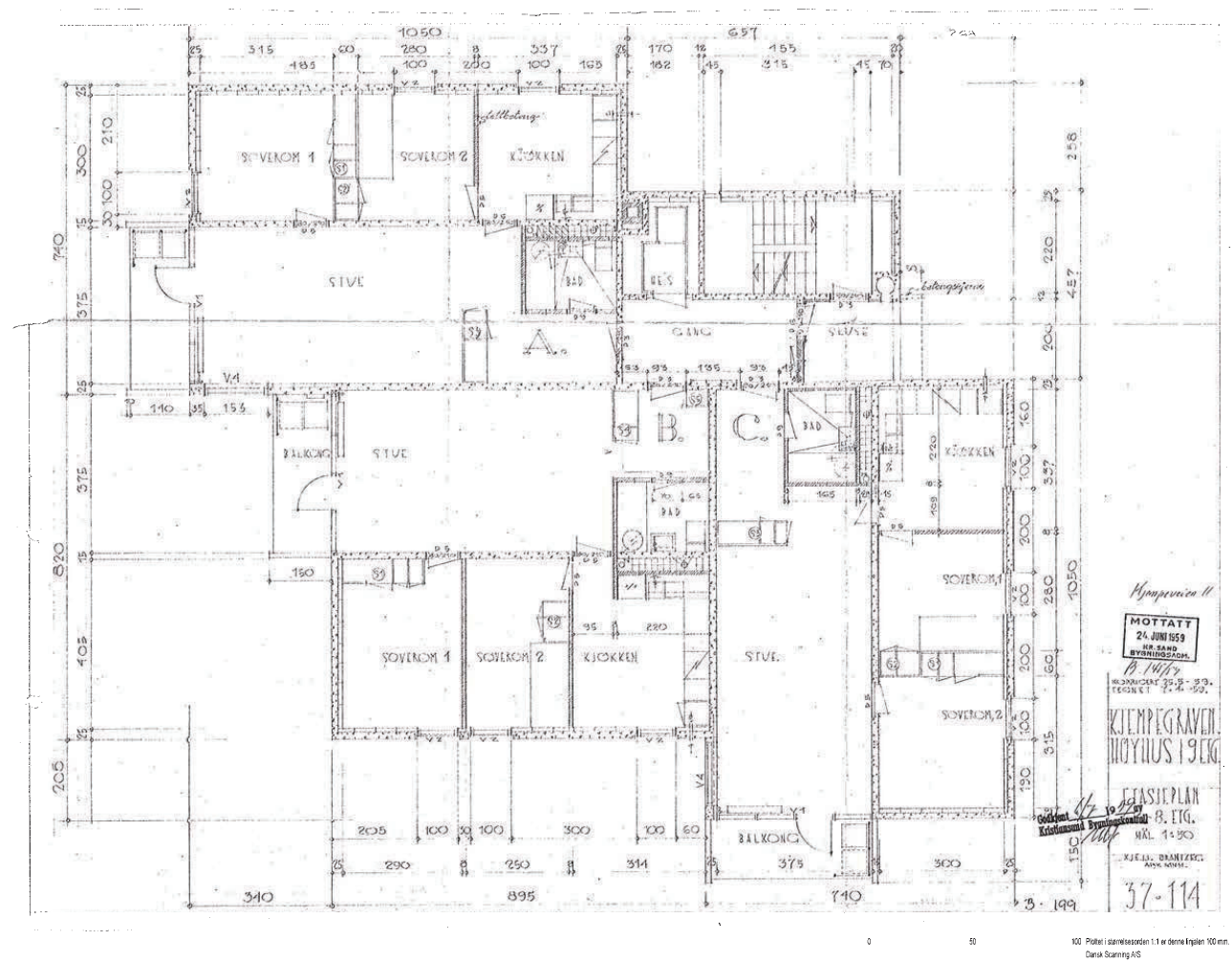
bygningsvesen

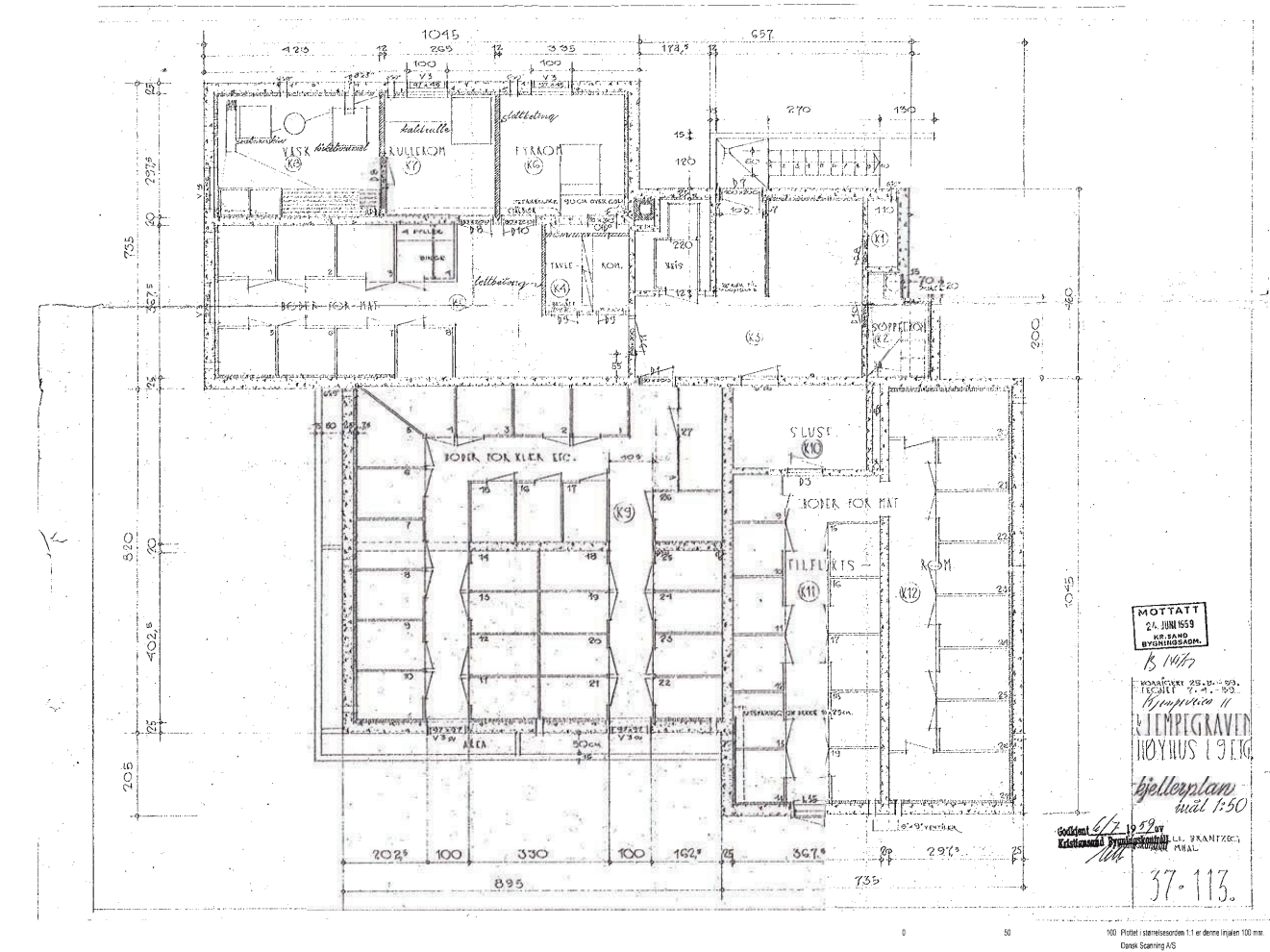












PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Reber Schindler Heis AS
Postboks 126
4700 VENNESLA

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201111820-2 Saksbeh: Cathrine Lorentzen Bie Dato:19092011

VEDTAK - TILLATELSE
Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

Byggeplass:	KJEMPEVEIEN 11	Eiendom:	152/574
Tiltakshaver:	Høybygg BRL v/ Sørlandets Boligbyggelag	Adresse:	Postboks 382, 4664 KRISTIANSAND S
Søker:	Reber Schindler Heis AS	Adresse:	Postboks 126, 4700 VENNESLA
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknaden. Søknad mottatt 29.08.2011 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter montering av tett dør i heisstol.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:
Vi viser til ett-trinns søknad mottatt 29.08.2011.
Søknaden omfatter montering av tett dør i heisstol.

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan for Kjempegravane, plan 98. Godkjent 08.06.1959 Formål; Bolig

Lokal godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:
Følgende foretak er gitt lokal godkjenning inkl. ansvarsrett i samsvar med søknad:

Gebyr:	Foretak:	Sentralt:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Reber Schindler Heis AS	JA	SØK PRO UTF	2	Ansvarlig søker Prosjektering av heis og byggt teknisk integrering Installerer av tett stoldør i heis

Alle foretak som er gitt lokal godkjenning prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring, jfr. forskrift om byggesak SAK §§ 12-3 og 12-4. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i forskrift om byggesak SAK § 12-6.

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
---	---	---

Ferdigstillelse:

Før tiltaket settes i drift skal ansvarlig søker skriftlig anmode om driftstillatelse eller eventuelt midlertidig driftstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes:

- 1. Oppdatert gjennomføringsplan.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr. 3200,- + behandlingsgebyr for lokal godkjenning inkl. ansvarsrett kr.350 ,- + kartavgift kr. 450,- til sammen kr.4000 ,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang:

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

Med hilsen

Cathrine Lorentzen Bie
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg: orientering av klageadgang

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



SØRLANDET BOLIGBYGGELAG
Postboks 382
4664 KRISTIANSAND S

Vår ref.: 201501839-4 /AB (Bes oppgitt ved henvendelse)	Deres ref.:	Dato: Kristiansand, 18.04.2016
---	-------------	-----------------------------------

KJEMPEVEIEN 11 - 152/574 - FASADEENDRING - FERDIGATTEST

Byggeplass:	KJEMPEVEIEN	Eiendom:	152/574
Ansvarlig søker:	SØRLANDET BOLIGBYGGELAG	Adresse:	Postboks 382, 4664 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	AL HØYBYGG BORETTSLAG	Adresse:	v/Sørlandet Boligbyggelag Rådhusgata 14 4611 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Boligbygg på 5 et. eller mer	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 fasaderehabilitering samt ventilasjonsarbeider slik det er beskrevet i tillatelse av 14.12.2015.

Det minnes om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

André Berntsen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: AL HØYBYGG BORETTSLAG, v/Sørlandet Boligbyggelag Rådhusgata 14, 4611

Postadresse Kristiansand kommune	Besøksadresse Rådhusgata 18 Kristiansand Vår saksbehandler Andre Berntsen Telefon +47 38 24 31 95	E-postadresse post.teknisk@kristiansand.kommune.no Webadresse http://www.kristiansand.kommune.no Foretaksregisteret NO963296746
--	--	---

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



SØRLANDET BOLIGBYGGELAG
Postboks 382
4664 KRISTIANSAND S

Vår ref.: 201501839-2 /AB
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato: Kristiansand, 14.12.2015

KJEMPEVEIEN 11 - 152/574 - FASADEENDRING - TILLATELSE

Byggeplass:	KJEMPEVEIEN	Eiendom:	152/574
Ansvarlig søker:	SØRLANDET BOLIGBYGGELAG	Adresse:	Postboks 382, 4664 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	AL HØYBYGG BORETTSLAG	Adresse:	v/Sørlandet Boligbyggelag Rådhusgata 14, 4611 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer	Tiltaksart:	Fasadeendring

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 11.2.2015 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter fasaderehabilitering samt ventilasjonsarbeider.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket kan igangsettes etter den 4.3.2015 jf. pbl 21-7 annet ledd.

SØKNADEN:

Søknad om tiltak er mottatt 11.2.2015. Det skal foretas fasaderehabilitering av bygningen samt ventilasjonsarbeider. Herunder tilleggisolering av fasader og tak. Det skal installeres balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

ESTETISKE KRAV:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger 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, jfr. også plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Plan og bygningsssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 11.2.2015 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsssjefen mener at tiltaket er i samsvar med pbl § 29-2.

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

AVFALL:

Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jfr. forskrift om tekniske krav til byggverk TEK §§ 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.

LOKAL GODKJENNING OG BEHANDLINGSGEBYR FOR ANSVARSRETT:

Følgende foretak er gitt lokal godkjenning inkl. ansvarsrett i samsvar med søknad:

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
	Sørlandet Boligbyggelag	S	SØK	1	Ansvarlig søker. Overordnet ansvar for prosjektering (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)
			PRO	2	
	Vågsbygd Bygg og Vedlikehold AS	S	UTF	2	All utførelse av grunnarbeid
	Murmester Bjunes AS	S	UTF	2	All utførelse av murarbeidene
	Sweco Norge AS	S	PRO	2	All konstruksjonssikkerhet unntatt balkongene. All prosjektering av brannsikkerhet unntatt balkongene. All arkitekturprosjektering og detaljprosjektering av fasade-rehabiliteringen samt bygningsfysikk. All prosjektering av miljøsanering og avfallsplan.
	Rambøll Norge AS	S	KONTR	2	Kontroll av brannsikkerhet. Kontroll av bygningsfysikk.
	Balco AB (c/o Balco AS)	S	PRO UTF	2	All prosjektering av konstruksjonssikkerhet balkongene. All prosjektering av brannsikkerhet balkongene. All utførelse inkl. riving i forbindelse med balkongarbeidene.
	VEF Entreprenør AS	S	UTF	2	All utførelse av riving og miljøsanering unntatt riving av balkongene. All utførelse av arbeidene (?)
	Ulstein AS	S	UTF	2	All utførelse av ventilasjonsarbeidene.
	Rivco AS	S	PRO	2	Bygningsfysikk Vannforsynings- og avløps- og fjernvarmeanlegg
				3	Ventilasjons- og klima-installasjoner. Sanitær-, varme- og slukke-installasjoner.

Alle foretak som er gitt lokal godkjenning prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

FERDIGSTILLELSE:

Når tiltaket er avsluttet skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes:

- 1. Oppdatert gjennomføringsplan.
- 2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall.
- 3. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

GEBYR:

Vi viser til SAK10 § 7-6.

GYLDIGHET:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

KLAGEADGANG:

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

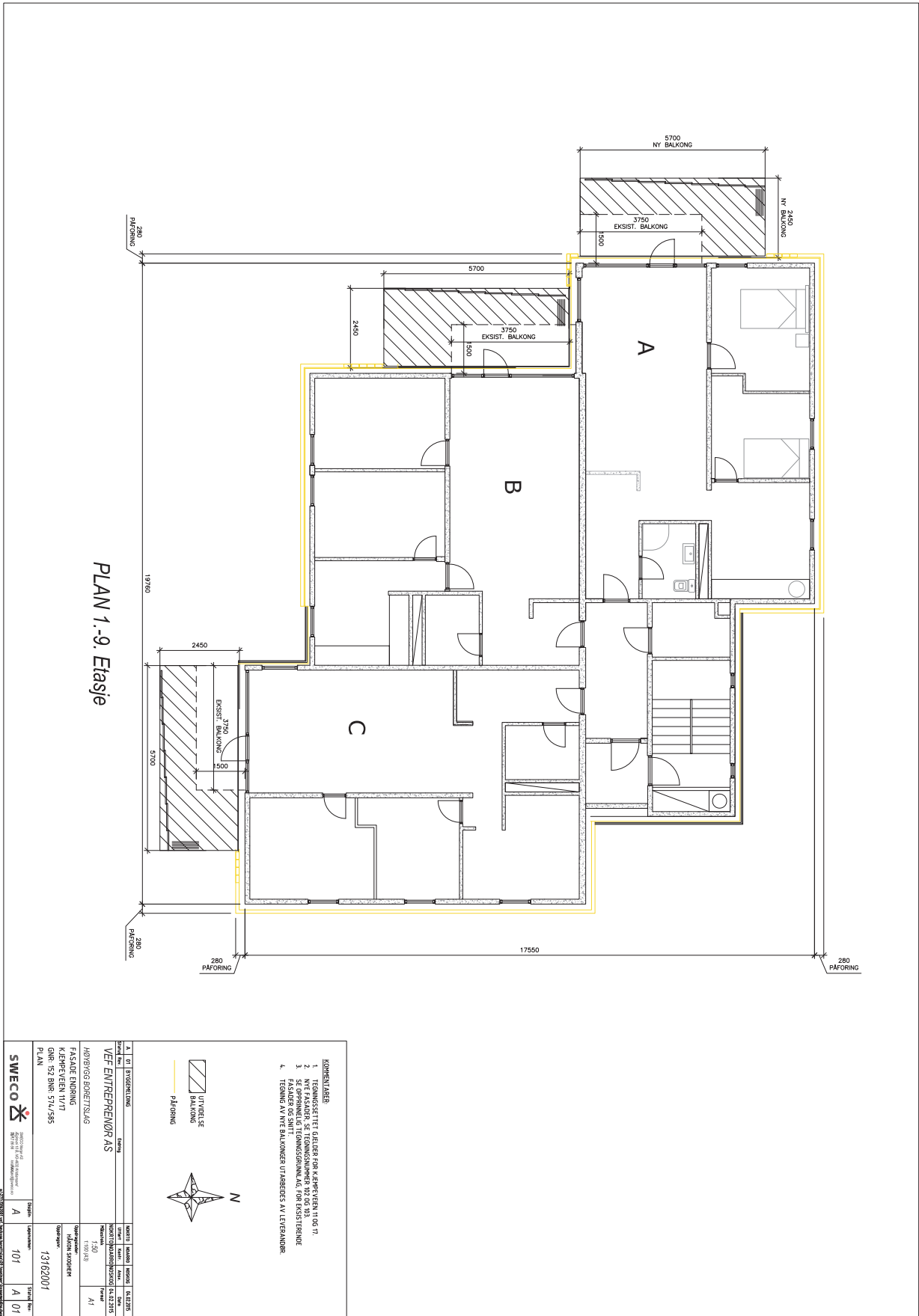
Med hilsen

André Berntsen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: AL HØYBYGG BORETTSLAG, v/Sørlandet Boligbyggelag Rådhusgata 14, 4611 KRISTIANSAND S

Vedlegg:



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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

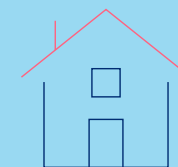
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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:

Kjempeveien 11, 4631 KRISTIANSAND S. Gnr. 152, bnr. 574, i Kristiansand kommune, oppdragsnr.: 2400260101
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