PROAKTIV



AGDER ALLÉ 27



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

Flott og gjennomført 3-roms med hageparsell - Herlig beliggenhet i barnevennlige omgivelser - Loft - Boder

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Agder allé 27, 4632 KRISTIANSAND S

Gnr./Bnr.: Gnr. 152, bnr. 24, andelsnr. 1, org.nummer 953017806 i Kongsgårdsletta Borettslag

Prisantydning: 3.400.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 199.330,-

Totalpris: 3.617.726,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1951

Rom/soverom: 3/2

BRA: 66 m²

BRA-i: 51 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering på felles tomt.

Tomt: 623.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.649,-

Felleskostnader inkl.: Avdrag og renter felleslån, telenor TV/Bredbånd, og driftskostnader.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	4 Leder/megler	6 Nærområdet	8 Informasjon om boligen
14 Boligen i bilder	22 Kjerneinformasjon	28 Vedlegg	128 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."

Backoffice: **Anniken Høiby**



Geir Flaa Johansen
Eiendomsmegler
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

Flott og gjennomført 3-roms med hageparsell - Herlig beliggenhet i barnevennlige omgivelser - Loft - Boder

Velkommen til en påkostet og innbydende leilighet som ble vesentlig oppgradert. Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning med god plass til både spisebord og sittegruppe. Fiskebensparketten tilfører et elegant uttrykk, mens peisen skaper varme og gir oppholdsrommet et tydelig særpreg. Fra boligen er det enkel tilgang til en solrik og skjermet hage, godt egnet for rolige dager, hyggelige sammenkomster og lek. Boligen ligger attraktivt til på Lund, nær butikker, skoler, barnehager og turområder.

Verdt å merke seg:
- To gode soverom
- Stilren peis
- Flislagt bad med gulvvarme
- Utgang til en herlig hage
- Gode oppbevaringsmuligheter
- Innredet loftsrom

«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

Velkommen til Agder Allé 27! Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til både sentrum og flotte turområder. I nærheten ligger også Bertesbukta med strand, båthavn og fine friområder ved sjøen, samt treningssentre, kafeer og spisesteder. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres i nærområdet, blant annet på Coop Mega, Kiwi, Rema 1000 eller Coop Extra, alle innen få minutters gange. For et bredere utvalg av butikker ligger Kvadraturen og Sandens kjøpesenter innen kort gang- eller sykkelavstand. Kollektivtilbudet er godt, med busstopp i umiddelbar nærhet og hyppige avganger mot sentrum og øvrige bydeler. Kristiansand stasjon nås raskt med både buss og bil. Eiendommen har en svært praktisk beliggenhet med gangavstand til barne- og ungdomsskole, videregående skole og Universitetet i Agder. I tillegg er det kort vei til Kvadraturen med sitt brede servicetilbud, restauranter, kulturtilbud og Bystranda. Dette er en beliggenhet som kombinerer nærhet til natur,



OFFENTLIG TRANSPORT

Østre ringvei/Tors gate Linje 15	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 2.7 km
Kristiansand Kjevik	17 min

DAGLIGVARE

Kiwi Lund PostNord	4 min 0.3 km
Coop Mega Lund Post i butikk, PostNord	5 min 0.3 km

VARER/TJENESTER

Sandens Kjøpesenter	5 min
Apotek 1 Lund	4 min

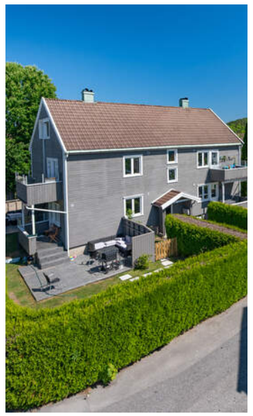
SPORT

Mottakskolens basketflate asfalt Ballspill	5 min 0.4 km
Sør Arena - 11er Fotball	6 min 0.6 km
Fresh Fitness Lund	6 min
CrossFit Kristiansand	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Lund	4 min
St1 Lading Valhalla	8 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



studiesteder og byliv på en svært attraktiv måte.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du

VELKOMMEN TIL AGDER ALLÉ 27

Parkering
Parkering på felles tomt.

Tomtestørrelse
623,60 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Eiendommen ble oppført i 1951. Boligen er en leilighet som er tilknyttet et borettslag. Boligen fremstår i normal teknisk stand, men da med noen avvik som gir tg 2, grunnet at det avviker fra standardens krav som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Vedlikeholdt leilighet. Se rapporten for ytterligere kommentarer.

Utvendig
- Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2001.
- Balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2001. Inngangsdør i tre av eldre/ukjent dato.
- Balkong med bruksareal på 7 m2. Trapp til terreng. Platting med bruksareal på 14 m2.

Innvendig
- Gulv med fliser og laminat. Vegger og himlinger med malte overflater.
- Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjer. Det er kun utført målinger i oppgitte rom.
- Peis er plassert i stuen. Pipen tilhører sameie, og denne er ikke en del av tilstandsvurderingen.
- Innerdører i tre.

Bad
Badet er fra ca. 2009. Det foreligger ikke dokumentasjon på rommet. Vegger med fliser. Himling med malte panelbord. Gulv med fliser. Oppvarming med varmekabel. Sluk i rommet. Rommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett, servant, innredning og speil. Rommet har ventilasjon via veggsventil.

Kjøkken
Sørlandskjøkken fra 2024. Innredning med slette fronter. Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyr- og lekkasjevakt er montert. Gulv med laminat. Vegger og himling med malte overflater. Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

Tekniske installasjoner
- Rør i rørsystem til kjøkken fra 2024. Vannfordeling via kobberrør.
- Rørene er av eldre/ukjent alder.
- Avløpsrør er av eldre/ukjent dato.
- Boligen har naturlig ventilasjon, dette vurderes som normalt med tanke på alder.
- Varmtvannstank er fra 2022, og er plassert i felles vaskerom.
- Sikringsskap med automatsikringer.

Lovlighet - Andelsleilighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Kjøkken er plassert der det opprinnelig skulle vært et soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.



Tilstandsgrad IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt
Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak
Utvendig > Vinduer - Avvik
- Glass i vinduer er eldre enn 20 år

Utvendig > Dører
Det er avvik:
- Glass i dører er eldre enn 20 år
- Inngangsdør er ikke branndør

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er avvik:
- Materialer har noen oppsprekkinger.
- Trekonstruksjoner er plassert nært terrenget uten kapillærbrytende sjikt.
- Noen skjevheter.

Innvendig > Overflater - Avvik
- Hulrom under fliser i gangen
- Flere løse fliser

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt ett avvik på 21mm i stue/kjøkken

Tekniske installasjoner > Vannledninger - Avvik
Eldre rør har passert halvparten av forventet levetid

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Eldre rør har passert halvparten av forventet levetid

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv
- Gulvflaten har ikke tilstrekkelig fall til sluksonen
- Det mangler oppkant, dette medfører at rommet ikke tilfredstiller krav til vannførende installasjoner

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Sluk/membran har passert halvparten av forventet brukstid.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
- Rommet har kun naturlig avtrekk. Ventilasjonen vurderes som

normal med tanke på oppføringsåret, men det er ett avvik etter dagens krav.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygningssakskyndig
Fredrik Flaen – Proff Takst AS (befaringsdato: Fredag, 29. mai 2026)
Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Kjeller:
2 boder

1. etasje:
Gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom

3. etasje:
2 boder og innredet rom

På loft er det et godkjent innredet rom som disponeres av denne andelen. Man har tilgang til rommet fra fellesareal og beregnes derfor som et eksternt areal.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 9 kvm
Total BRA: 9 kvm

1. etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

3. etasje
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 7 kvm

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:
Kjøkken er plassert der det opprinnelig skulle vært et soverom.

Ikke målbare arealer
Boder i loftsetasjen er ikke målbare.

Standard
Leiligheten fremstår som velholdt og gjennomført, med en fin kombinasjon av moderne løsninger og lune detaljer. Den åpne stuen og kjøkkenet danner et innbydende oppholdsrom med god plass til både spisebord og sittegruppe.
Fiskebensparketten tilfører et elegant uttrykk, mens peisen skaper en lun atmosfære.

Det stilrene Sørlandskjøkkenet fra 2024 har slette fronter og integrerte hvitevarer i form av koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap med fryser. Det er også montert komfyrvakt, lekkasjevakt og avtrekksvifte over kokestedet.

Badet er fra ca. 2009 og har flislagte vegger og gulv med behagelig gulvvarme. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett, servant, skapinnredning og speil. Boligen har ellers malte overflater, innerdører i tre og sikringsskap med





automatsikringer. Varmtvannstanken er fra 2022 og plassert i felles vaskerom.

Fra boligen er det utgang til en balkong på ca. 7 m² med trapp ned til en romslig platting på ca. 14 m². Dette gir en flott forlengelse av oppholdsrommet og gode muligheter for møblering, avslapning og hyggelige sammenkomster.

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

Oppvarming
Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og peis.

Info strømforbruk
Selger har ikke informert om strømforbruk.

Energimerke
Oransje G







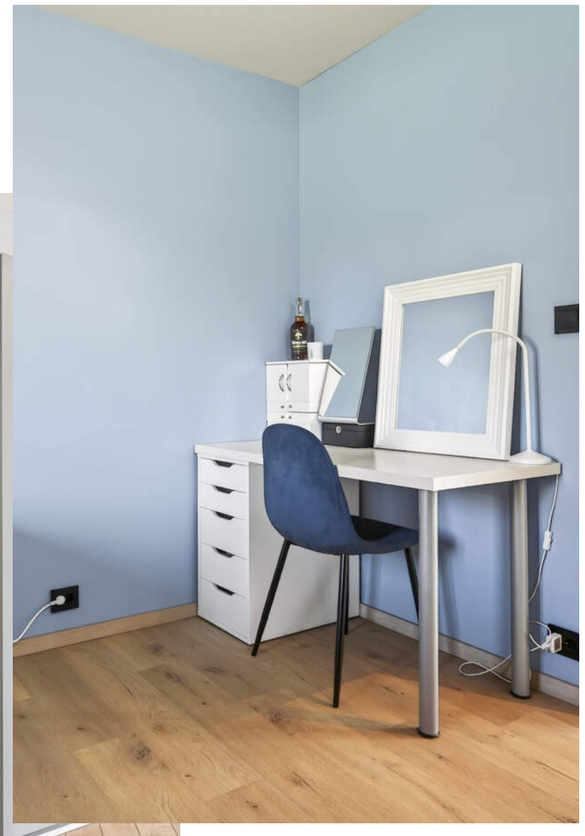






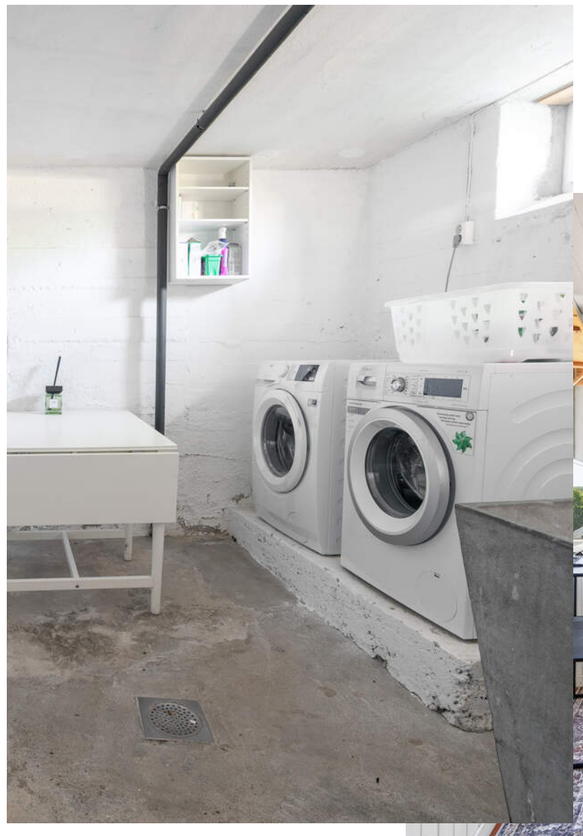














KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
623,60 m²

ØKONOMI

Forretningsfører
Bosør AS

Om borettslaget
Kongsgårdsletta borettslag org nr. 953 017 806 tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag.

Saker fra årsmøtet 2026:
- Det ble vedtatt at styret skal innhente tilbud på maling av utvendig bygg grunnet slitasje og avskalling. Dette må dekkes gjennom låneopptak.
- Det ble vedtatt oppføring av utestue hos 27A.

Styreleder informerer:
Det er planlagt maling av alle bygg. Avløpsrør i de fleste bygg burde også fornyes i nær fremtid. Innen et par års tid. Totalkostnad for begge tiltak er trolig en plass rundt 6-8 millioner kroner, men dette er et svært grovt estimat uten at det foreligger konkrete pristilbud. Noe vil sannsynligvis kunne dekkes av oppsparte midler, men økning av felleslån er å forvente. Vi har dessverre ikke noen konkrete tall på prosjektene, så jeg kan ikke uttale meg om eksakt hvor mye dette vil utgjøre i økte fellesutgifter.

Borettslaget hadde et godt resultat i 2025 og disponible midler på i overkant av kr 700' ved årsskiftet. Inntekter og kostnader er relativt stabile, og den økonomiske situasjonen vurderes som god og bærekraftig.

Det forventes fortsatt en del kostnader ifbm kortslutning av septiktanker/separering av rør. Kostnader er oppdatert til å være kr 1750,- pr. tank, men borettslaget har oppsparte midler til å dekke dette i følge styreleder.

Felleskostnader pr. mnd
5.649,-

Felleskostnader inkluderer
Avdrag og renter felleslån, telenor TV/Bredbånd, og driftskostnader.

Felleskostnader:
Avdrag felleslån kr 735
Renter felleslån kr 241
Avdrag felleslån kr 150
Driftskostnader kr 2 914
Avdrag felleslån kr 457
Renter felleslån kr 243
Renter felleslån kr 256
Tilleggsytelser: Telenor Norge TV / Bredbånd kr 653

Andel fellesgjeld
199.330,- per mandag, 27. juli 2026

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

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslaget styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Dersom borettslaget har fellesgjeld med IN-ordning og du vurderer innfrielse må du ta kontakt med forretningsfører ang. innfrielsesbeløp og mulige tidspunkt for innfrielse.

Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. 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.
Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett

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

Dyrehold
Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
Polisenummer SP588154

Formuesverdi primær
638.858,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.555.431,- 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommentar fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 114430234, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.07.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 27.07.2026: 4 916 321
Andel av saldo: 70 569
Første termin: 30.06.2003Første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 30.06.2033)

Lånenummer: 114430234-1, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.07.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 27.07.2026: 5 234 435
Andel av saldo: 75 135
Første termin: 31.12.2012Første avdrag: 31.12.2017 (siste termin 30.06.2037)

Lånenummer: 30007587275, Sparebanken Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.07.2026: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71
Saldo per 27.07.2026: 3 736 035
Andel av saldo: 53 627
Første termin/første avdrag: 25.06.2024 (siste termin 25.03.2044)

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 21.04.1952 som omhandler oppføring av bolig.

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
Søndag, 20. april 1952

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

4204/152/24:
12.03.1952 - Dokumentnr: 412 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2006 - Dokumentnr: 11920 - Bestemmelse iflg. skjøte
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1950 - Dokumentnr: 1735 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1379832 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:24

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan Agder Allé (plan-ID 22), vedtatt 20.01.1950.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035 (plan-ID 1600), vedtatt 28.02.2024. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (bolig).

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

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
Onsdag, 29. juli 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 400 000,00 (Prisantydning)

199 330,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
———————————————
3 599 330,00 (Kontraktsum totalt)
199 330,00 (Andel av fellesgjeld)
———————————————
3 599 330,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

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

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

———————————————
3 608 826,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 617 726,00 (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. Enkeltsaker 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 overtakelse i budskjema.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

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

Eier
Renathe-Mari Opedal

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

Meglers vederlag
Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 35 000 inkl. mva.
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Markedspakke kr 9 900, Oppgjørshonorar kr 11 900, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900
Utlegg og andre utgifter: Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 154, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Boligfoto kr 0, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0
Sum vederlag kr. 66 700
Sum utlegg og andre utgifter kr. 12 424
Totalt kostnadsoverslag kr. 79 124
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
31.7.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Agder allé 27 , 4632 KRISTIANSAND S
KRISTIANSAND kommune
gnr. 152, bnr. 24
Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20028-2023 **Eiendomsverdi ref nr:** XZ1713

Autorisert foretak: Proff Takst AS

Proff Takst AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Fredrik Flaen

fredrik@profftakst.no
908 19 180

Proff Takst AS
Nordtjønnveien 23F
4621 KRISTIANSAND S

Agder allé 27 , 4632 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 24
4204 KRISTIANSAND

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Proff Takst AS
Nordtjønnveien 23F
4621 KRISTIANSAND S

Agder allé 27 , 4632 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 24
4204 KRISTIANSAND

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Proff Takst AS
Nordtjønnveien 23F
4621 KRISTIANSAND S

Agder allé 27 , 4632 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 24
4204 KRISTIANSAND

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag

Eiendommen ble oppført i 1951. Boligen er en leilighet som er tilknyttet et borettslag. Boligen fremstår i normal teknisk stand, men da med noen avvik som gir tg 2, grunnet at det avviker fra standardens krav som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Vedlikeholdt leilighet. Se rapporten for ytterligere kommentarer.

Kjøper har undersøkelsesplikt, og oppfordres derfor til grundig gjennomgang av fremlagt salgsdokumentasjon. Viktig at rapporten leses i helhet. Ved eventuelle spørsmål vedrørende rapporten. Noe du lurer på? Ring 90 81 91 80 eller send mail til fredrik@profftakst.no, så tar vi en prat.

Lykke til på visning.

Andelsleilighet - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2001.

Balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2001. Inngangsdør i tre av eldre/ukjent dato.

Balkong med bruksareal på 7 m2. Trapp til terreng. Platting med bruksareal på 14 m2.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med fliser og laminat. Vegger og himlinger med malte overflater.

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjer. Det er kun utført målinger i oppgitte rom.

Peis er plassert i stuen. Pipen tilhører sameie, og denne er ikke en del av tilstandsvurderingen.

Innerdører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad

Badet er fra ca. 2009. Det foreligger ikke dokumentasjon på rommet. Vegger med fliser. Himling med malte panelbord. Gulv med fliser. Oppvarming med varmekabel. Sluk i rommet. Rommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett, servant, innredning og speil. Rommet har ventilasjon via veggsventil.

KJØKKEN Gå til side

Sørlandskjøkken fra 2024. Innredning med slette fronter. Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyr- og lekkasjevakt er montert. Gulv med laminat. Vegger og himling med malte overflater. Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rørsystem til kjøkken fra 2024. Vannfordeling via kobberrør. Rørene er av eldre/ukjent alder.

Avløpsrør er av eldre/ukjent dato.

Boligen har naturlig ventilasjon, dette vurderes som normalt med tanke på alder.

Varmtvannstank er fra 2022, og er plassert i felles vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

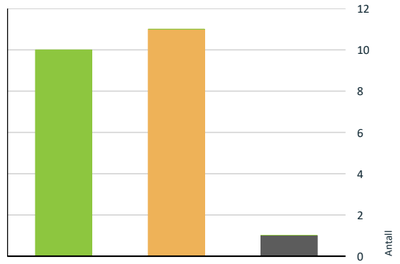
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
  Kjøkken er plassert der det opprinnelig skulle vært et soverom.

Proff Takst AS
Nordtjønnveien 23F
4621 KRISTIANSAND S

Agder allé 27 , 4632 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 24
4204 KRISTIANSAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er gjennomført som en visuell undersøkelse av tilgjengelige bygningsdeler, uten bruk av inngrep eller rivning. Rapporten er utarbeidet i samsvar med prinsippene i NS 3600 og bygger på takstmannens observasjoner, opplysninger fra eier og eventuell dokumentasjon som ble gjort tilgjengelig.

Ved vurdering av bygningsdelers tilstand er det lagt vekt på alder, utførelse, slitasje og eventuelle avvik. Tilstandsgrader settes etter faglig skjønn, i tråd med standardens krav og veiledning.

Takstmannen er en uavhengig fagperson uten økonomiske eller personlige bindinger til noen av partene. Rapporten er ment som et teknisk beslutningsgrunnlag ved omsetning av bolig, og er ikke en garanti mot skjulte feil eller mangler.

For leiligheter i sameier og borettslag
Undersøkelsen er begrenset til selve boenheten og eventuell tilhørende balkong. Fellesarealer og utvendige bygningsdeler er ikke vurdert, da disse omfattes av sameiets eller borettslagets vedlikeholdsansvar.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - avvik Gå til side
Det er avvik:

- Glass i vinduer er eldre enn 20 år.

Utvendig > Dører Gå til side
Det er avvik:

- Glass i dører er eldre enn 20 år.
- Inngangsdør er ikke branndør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Det er avvik:

Proff Takst AS
Nordtjønnveien 23F
4621 KRISTIANSAND S

Agder allé 27 , 4632 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 24
4204 KRISTIANSAND

Sammendrag av boligens tilstand

- Materialer har noen oppsprekkinger.
- Trekonstruksjoner er plassert nært terrenget uten kapillærbrytende sjikt.
- Noen skjevheter.

Innvendig > Overflater - avvik Gå til side
Det er avvik:

- Hulrom under fliser i gangen.
- Flere løse fliser.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt ett avvik på 21 mm i stue/kjøkken.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - avvik Gå til side
Det er avvik:

- Eldre rør har passert halvparten av forventet levetid.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Det er avvik:

- Eldre rør har passert halvparten av forventet levetid.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er avvik:

- Gulvflaten har ikke tilstrekkelig fall til sluksonen.
- Det mangler oppkant , dette medfører at rommet ikke tilfredsstiller krav til vannførende installasjoner.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Det er avvik:

- Sluk/membran har passert halvparten av forventet brukstid.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Det er avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk. Ventilasjonen vurderes som normal med tanke på oppføringsåret, men det er ett avvik etter dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 20028-2023 Befaringsdato: 29.05.2026 Side: 7 av 16

Agder allé 27 , 4632 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 24
4204 KRISTIANSAND

Proff Takst AS
Nordtjønnveien 23F
4621 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1951

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Balkong med bruksareal på 7 m2. Trapp til terreng. Platting med bruksareal på 14 m2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Materialer har noen oppsprekkinger.
- Trekonstruksjoner er plassert nært terrenget uten kapillærbrytende sjikt.
- Noen skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Oppgradering kan vurderes etter eget ønske.





UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2001.

TG 2 Vinduer - avvik

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Glass i vinduer er eldre enn 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Vinduene fungerer som de skal nå. Det kan bli aktuelt å bytte glassene etterhvert.
- Det ble ikke registrert punkterte glassruter på befaringstidsdagen, men gitt vinduenes antatte alder, kan punktering forekomme.
- Jevnlig vedlikehold.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2001. Inngangsdør i tre av eldre/ukjent dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Glass i dører er eldre enn 20 år.
- Inngangsdør er ikke branndør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Døreme fungerer som de skal nå. Det kan bli aktuelt å bytte glassene etterhvert.
- Det ble ikke registrert punkterte glassruter på befaringstidsdagen.
- Påregnelig med punkteringer grunnet alder.
- Jevnlig vedlikehold.
- Oppgradering av inngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulv med fliser og laminat. Vegger og himlinger med malte overflater.

TG 2 Overflater - avvik

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Hulrom under fliser i gangen.
- Flere løse fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Fliser var intakte på befaringsdagen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Agder allé 27 , 4632 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 24
4204 KRISTIANSAND

Proff Takst AS
Nordtjønnveien 23F
4621 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjer. Det er kun utført målinger i oppgitte rom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt ett avvik på 21 mm i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Peis er plassert i stuen. Pipen tilhører sameie, og denne er ikke en del av tilstandsvurderingen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innerdører i tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet er fra ca. 2009. Det foreligger ikke dokumentasjon på rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Vegger med fliser. Himling med malte panelbord.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulv med fliser. Oppvarming med varmekabel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Gulvflaten har ikke tilstrekkelig fall til sluksonen.
- Det mangler oppkant , dette medfører at rommet ikke tilfredsstiller krav til vannførende installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Gulvflaten har ikke tilstrekkelig fall til sluksonen. Rommet er utført med lav terskel mot tilstøtende rom. I praksis kan vann renne ut ved en eventuell lekkasje fra vannførende installasjoner.
- Om rommet skal utføre tiltenkt funksjon ved en eventuell lekkasje, må oppkant etableres.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Sluk i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sluk/membran har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Oppgradering på sikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Agder allé 27 , 4632 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 24
4204 KRISTIANSAND

Proff Takst AS
Nordtjønnveien 23F
4621 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Rommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett, servant, innredning og speil.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk. Ventilasjonen vurderes som normal med tanke på oppføringsåret, men det er ett avvik etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Rommets innemiljø vil bedres ved installasjon av elektrisk styrt avtrekksvifte.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da rør for inspeksjon ligger i yttervegg. Fuktsøk er utført med overflatesøk, uten avvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sørlandskjøkken fra 2024. Innredning med slette fronter. Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyr- og lekkasjevakt er montert. Gulv med laminat. Vegger og himling med malte overflater.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rørsystem til kjøkken fra 2024. Vannfordeling via kobberrør. Rørene er av eldre/ukjent alder.

TG 2 Vannledninger - avvik

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Eldre rør har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Eldre røranlegg med usikker alder og begrenset gjenværende brukstid.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men ut fra alder, kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av røranlegget..

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av eldre/ukjent dato.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Eldre rør har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Grunnet alder, anbefales det å få utført en gjennomgang av rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, dette vurderes som normalt med tanke på alder.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank er fra 2022, og er plassert i felles vaskerom.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Vedlegg

Agder allé 27 , 4632 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 24
4204 KRISTIANSAND

Proff Takst AS
Nordtjønnveien 23F
4621 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alt under nåværende eier. Det foreligger ikke opplysninger før dette.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det finnes samsvarserklæring på siste arbeid i boligen.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert med tilstandsgrad. Kun enkle, visuelle observasjoner er gjort. Det anbefales kontroll av autorisert elektroinstallatør ved tvil eller behov for oppgradering.

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:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Agder allé 27 , 4632 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 24
4204 KRISTIANSAND

Proff Takst AS
Nordtjønnveien 23F
4621 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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Agder allé 27 , 4632 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 24
4204 KRISTIANSAND

Proff Takst AS
Nordtjønnveien 23F
4621 KRISTIANSAND S

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	51			51	7
Kjeller		9		9	
Loftsetasje		6		6	
SUM	**51**	**15**			**7**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller		Bod, bod 2	
Loftsetasje		Bod, bod 2, innredet rom	

Kommentar

Boder i loftsetasjen er ikke målbare.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkken er plassert der det opprinnelig skulle vært et soverom.

Oppdragsnr.: 20028-2023 Befaringsdato: 29.05.2026 Side: 13 av 16

Agder allé 27 , 4632 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 24
4204 KRISTIANSAND

Proff Takst AS
Nordtjønnveien 23F
4621 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Fredrik Flaen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	24		0	623.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Agder allé 27

Hjemmelshaver
Kongsgårdsletta Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG	953017806			Renathe-Mari Opedal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Adkomst til eiendommen via offentlig vei.

Tilknytning vann
Offentlig tilknytning.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Agder allé 27 , 4632 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 24
4204 KRISTIANSAND

Proff Takst AS
Nordtjønnveien 23F
4621 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	07.07.2026	
3	07.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Agder allé 27 , 4632 KRISTIANSAND S
Gnr 152 - Bnr 24
4204 KRISTIANSAND

Proff Takst AS
Nordtjønnveien 23F
4621 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 03.11.2027

Agder allé 27, 4632 KRISTIANSAND S

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Kristiansand	Leilighet	2400260079

SKJEMAET ER UTFYLT AV	OVERTATT	FORSIKRING
Renathe-Mari Opedal	06.2026	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Fremtind

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til

4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, borettslag
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name
Renathe-Mari Opedal

Date
2026-11-03

Identification
bankID Renathe-Mari Opedal

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota Dato utkjørt: 27.07.26 Side 1 av 2

Kongsgårdsletta Borettslag
Agder Allé 27
4632 KRISTIANSAND

Vår ref.: 5/1
Type: Borettslag
Eiere: Renathe Opedal

Fødselsdato eier: 07.12.1971

Organisasjonsnr: 953 017 806
Andelsnr: 1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 649**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	735
	Renter felleslån	241
	Avdrag felleslån	150
	Driftskostnader	2 914
	Avdrag felleslån	457
	Renter felleslån	243
	Renter felleslån	256
Tilleggsytelser:	Telenor Norge TV / Bredbånd	653

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 199 330 Gjeld siste årsoppg.: 207 291
Klient ajourf. lån: 13 886 791 Klient gj. s. årsoppg.: 14 441 367

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114430234, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.07.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 27.07.2026: 4 916 321
Andel av saldo: 70 569
Første termin: 30.06.2003Første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 30.06.2033)

Lånenummer: 114430234-1, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.07.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 27.07.2026: 5 234 435
Andel av saldo: 75 135
Første termin: 31.12.2012Første avdrag: 31.12.2017 (siste termin 30.06.2037)

Lånenummer: 30007587275, Sparebanken Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.07.2026: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71
Saldo per 27.07.2026: 3 736 035
Andel av saldo: 53 627
Første termin/første avdrag: 25.06.2024 (siste termin 25.03.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Stian Hegnum Johannessen
Adresse:	Idunveien 10
Postnr/-sted:	4632 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 47855466
E-post:	kongsgardsletta@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota Dato utkjørt: 27.07.26 Side 2 av 2

Kongsgårdsletta Borettslag
Agder Allé 27
4632 KRISTIANSAND

Vår ref.: 5/1
Type: Borettslag
Eiere: Renathe Opedal

Fødselsdato eier: 07.12.1971

Organisasjonsnr: 953 017 806

5: Restanse felleskostnader pr. 27.07.2026

Gebyr: 0 Forskudd: 0
Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2025

Gjeld: 207 291 Andre inntekter: 739
Annen formue: 12 344 Utgifter: 10 488

7: Pålydende

Pålydende: 100 Opprinnelig innskudd: 2 200
Andelsnr: 1 Partialobligasjonsnr: 0001

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 152/24, 152/25, 152/27, 152/28, 152/29, 152/31, 152/32, 152/33, 152/424, 152/426, 152/428, 152/510, 152/514, 152/516, 152/1809, 152/1810, 152/430, 152/30, 152/511
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP588154

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

Til beboere i Kongsgårdsletta borettslag

Kristiansand 10.04.2026

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING
PÅ SPISERIET I MARVIKA KL 1800, 21. APRIL 2026

På vegne av styret innkalles det med dette til generalforsamling i Kongsgårdsletta borettslag til ovennevnte tid og sted. Spiseriet har adresse Marviksveien 130. Vi viser til forhåndsvarsel om generalforsamlingen som ble sendt 19. februar. Vi minner om at hver husstand har en stemme på møtet, de som ikke har anledning til å møte kan gi en annen beboer fullmakt ved å fylle ut vedlagte fullmakts skjema.

SAKSLISTE:

Sak.1. Konstituering
- **1.1. Godkjenning av fullmakter (antall beboere med stemmerett og antall fullmakter)**
- **1.2. Godkjenning av innkalling og saksliste**
- **1.3. Valg av møteleder**
- **1.4. Valg av referenter**
- **1.5. Valg av 2 til å underskrive protokollen**

Sak.2. Informasjon om styrets arbeid i 2025
Sak.3. Regnskap for 2025 med revisjonsberetning
Sak.4. Innkomne forslag
Sak.5, Honorar til styret
Sak.6. Budsjett 2026
Sak.7. Valg

For styret
Stian Hegnum Johannessen

Styreleder Stian H. Johennessen
Idunveien 10
Tlf mobil: 475 55466

Nestleder Tine R. Haugsgjerd
Agder Alle 32
Tlf mobil: 979 73408

Sekretær Knut Mydland
Idunveien 6
Tlf mobil: 481 93067

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

Internal

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

STYRETS INNSTILLINGER

Sak.2. Informasjon om styrets arbeid for 2025
Styrets innstilling: Informasjonen tas til orientering

Sak.3. Regnskap for 2025 med revisjonsberetning
Styrets innstilling: regnskap og revisjonsberetning godkjennes.

Sak.4. Innkomne forslag

1. Maling av bygninger
Bakgrunn:
Bygningene i borettslaget har behov for utvendig maling grunnet slitasje og avskalling enkelte steder. For å bevare bygningenes tilstand og forebygge videre forfall, foreslår styret å gjennomføre maling av byggene.

Forslag til vedtak:
1. Generalforsamlingen godkjenner at bygningene males som beskrevet.
2. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, velge leverandør og gjennomføre arbeidet. En kostnadsramme er vanskelig å gi per nå, men styret vil komme tilbake til dette. Må dekkes gjennom låneopptak.

2. Bytte av takvinduer på felles loft
Bakgrunn:
Takvinduene på felles loft viser tegn til slitasje og har behov for utskifting. For å sikre tilfredsstillende lysforhold, tetthet og funksjon, foreslår styret å bytte eksisterende takvinduer.

Kostnader:
Anslått kostnad for tiltaket er ca. kr 400.000 – 500.000. Kostnaden foreslås dekket gjennom oppsparte midler?
På bakgrunn av at vi betalte 26 000 for forrige vindu. Samme enhetspris x 19 vinduer tilsvarer 494 000. Antar vi får noe avslag på totalsummen når vi innhenter tilbud. Dere som er litt bedre kjent med årlige kostnader og når disse treffer er bedre rustet til å vurdere om vi har nok oppsparte midler til dette.

Forslag til vedtak:
1. Generalforsamlingen godkjenner utskifting av takvinduer på felles loft som beskrevet.
2. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, velge leverandør og gjennomføre arbeidet innenfor en kostnadsramme som er beskrevet ovenfor.

Styreleder Stian H. Johennessen
Idunveien 10
Tlf mobil: 475 55466

Nestleder Tine R. Haugsgjerd
Agder Alle 32
Tlf mobil: 979 73408

Sekretær Knut Mydland
Idunveien 6
Tlf mobil: 481 93067

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

Internal

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

3. Opprettelse av utestue på eiendom

Bakgrunn:
Styret har tidligere godkjent oppføring av redskapsboder på eiendommene, i tråd med retningsgivende løsning etablert i Østre Ringvei 55.
Det er nå mottatt søknad om å oppføre utestue i stedet for redskapsbod. Siden det tidligere ikke er fattet vedtak som åpner for utestue, finner styret det riktig å legge saken frem for generalforsamlingen for behandling og vedtak.

Tiltaket som er søkt om gjelder for AA27 a. Vedlagt følger tegning som viser søkt løsning.

Styrets vurdering:
Styret vurderer at tiltaket bør kunne godkjennes. Samtidig presiseres det at eventuelt vedtak i denne saken ikke skal anses som presedens for fremtidige søknader, som alltid må vurderes individuelt og på bakgrunn av egen dokumentasjon.

Styret ber generalforsamlingen ta stilling til om tiltaket, slik det er beskrevet og dokumentert, kan tillates.

Styrets innstilling er at forslagene godkjennes.

Sak.5. Honorar til styret

Styrets innstilling:
Styrehonoraret for 2025 indeksreguleres og betales ut som vanlig.

Sak.6. Budsjett

Styrets innstilling: Det fremlagte budsjett godkjennes som retningsgivende for styrets arbeid i 2026. Styret vil følge vedtektenes § 3 punkt 2.6 og innkalle til ekstraordinær generalforsamling om det skulle være behov for det.

Sak 7. Valg

Styreleder Stian H. Johennessen
Idunveien 10
Tlf mobil: 475 55466

Nestleder Tine R. Haugsgjerd
Agder Alle 32
Tlf mobil: 979 73408

Sekretær Knut Mydland
Idunveien 6
Tlf mobil: 481 93067

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

Internal

Vedlegg

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

Informasjon til generalforsamlingen 21. April 2026 om styrets arbeid i perioden

Organisasjon
Etter generalforsamlingen 28. April 2025 besto styret av:
*Stian Hegnum Johannessen – Leder (fra 13.05.2025)
Tine Rosander Haugsgjerd - Nestleder
Karianne Heggem-Hansen - Styremedlem
Knut Mydland - Styremedlem / Sekretær
Cecilie Milde - Styremedlem
Gunn Wedå - Vara
Alf Ola Hægeland – Vara / Garasjeansvarlig

Trude Kristensen gikk av som styreleder etter generalforsamling. Det var ingen kandidater til vervet når generalforsamlingen ble holdt.
*Stian Hegnum Johannessen ble valgt som ny styreleder på ekstraordinær generalforsamling avholdt 13. Mai 2025.

Møtevirksomhet
Den ordinære generalforsamlingen ble avholdt på Spiseriet i Marvika 28. April 2025. Det var 22 stemmeberettige og 1 fullmakt tilstede.
Vi har hatt 9 styremøter i perioden, i tillegg har styret behandlet saker på mail, i portalen, pr telefon og ansikt til ansikt.
Det ble også avholdt ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med valg av ny styreleder den 13. Mai 2025 og valg av nytt selskap til å utføre revisjon den 05. November 2025.

Økonomi
Borettslaget hadde et godt resultat i 2025 og disponible midler på i overkant av kr 700' ved årsskiftet. Inntekter og kostnader er relativt stabile, og den økonomiske situasjonen vurderes som god og bærekraftig.
Det forventes fortsatt en del kostnader ifbm kortslutning av septiktanker / separering av rør, som ennå ikke er helt ferdigstilt.

Nye beboere
Agder Allé 34, Emma Ilebekk og Phillip Skarpeid Overtakelse 17.01.2025

Idunveien 8, Henning Hjort Overtakelse 09.04.2025

Johan Øydegards Vei 52, Lise Egeland Strædet Overtakelse 10.04.2025

Agder Allé 27, Gerd Elisabeth Kristensen Overtakelse 11.04.2025

Agder Allé 27 A, Lise Grønn Bardoff Overtakelse 25.04.2025

Idunveien 6, Vibeke Gjerde og Noah Abdula Gabrielsen, Overtakelse 29.05.2025

Agder Allé 31, Samuel Steinberg, Overtakelse 16.06.2025

Johan Øydegards Vei 48 A, Silje Margrethe Pedersen, Overtakelse 08.08.2025

Agder Allé 27, Kaisa Jakobsen, Overtakelse 01.10.2025

Styreleder Stian H. Johennessen
Idunveien 10
Tlf mobil: 475 55466

Nestleder Tine R. Haugsgjerd
Agder Alle 32
Tlf mobil: 979 73408

Sekretær Knut Mydland
Idunveien 6
Tlf mobil: 481 93067

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

Internal

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

Johan Øydegards Vei 48, Cathrine Nor Michelsen og Thomas Andersen, Overtakelse 08.12.2025

SAKER STYRET HAR ARBEIDET MED:

Gravearbeid
Gravearbeidet fortsatte også gjennom fjoråret. Resterende arbeid skal i utgangspunktet kun utføres inni septiktanker, slik at det ikke skal være behov for mer graving. Arbeid forventes utført og fullført ganske snart.

Pelias
Pelias er jevnlig på kontroll. De melder at det vises tegn til rotter men mindre enn rapportene viste forrige år.

Løpende vedlikehold /Megling/Søknadsbehandlinger
Det har blitt fulgt opp vannlekkasjer, justering av vinduer og balkongdører, tv-dekodere som ikke har fungert, vond kloakklukt, megling i nabokrangler, purring på mangel av malte gjerder, forespørsler om lyspærer, maling, lamper, dørskilt, inngangsdører, ringeklokker, dørlukker, garasjeporter/låser, lekkasje fra veranda, lekkasje fra vinduer m.m. – Samt behandling av søknader om gjerder, drivhus, platting, trapper, boder, dyrehold, varmepumpe, parkeringsplass og el-bil ladere. Og helt sikkert mye, mye mer.

Informasjon til beboerne
Det har gått ut noe informasjon på epost og ellers på Facebooksiden.

Ellers..
Den årlige hage rydde aksjonen ble gjennomført i Mai og det ble det satt opp containere for hageavfall. Dessverre ble bestilling av disse gjort litt sent slik at de ikke var tilgjengelige før etter 17. Mai.

Det har vært et nytt arbeidskrevende år for styret og samtlige styremedlemmer har deltatt aktivt i arbeidet.

For styret
Stian Hegnum Johannesen – Leder
Tine Rossander Haugsgjerd - Nestleder
Knut Mydland - Styremedlem / Sekretær
Cecilie Milde - Styremedlem
Karianne Heggem-Hansen - Styremedlem

Styreleder Stian H. Johennessen
Idunveien 10
Tlf mobil: 475 55466

Nestleder Tine R. Haugsgjerd
Agder Alle 32
Tlf mobil: 979 73408

Sekretær Knut Mydland
Idunveien 6
Tlf mobil: 481 93067

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

Internal

Resultatrapport klient 5 Kongsgårdsletta Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 343 636	2 232 108	2 343 600	2 436 000
Inndekning av renter		734 556	749 808	762 000	647 034
Inndekning av ord. avdrag		1 045 101	995 334	1 032 000	1 102 464
Innbetalt kabel TV		470 646	420 948	432 000	485 496
Leieinntekt parkering		66 800	67 200	67 200	67 200
Sum inntekter		**4 660 739**	**4 465 398**	**4 636 800**	**4 738 194**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	14 875	14 125	14 400	11 900
Styrehonorar	2	121 030	122 197	130 000	130 000
Forretningsførerhonorar		122 197	116 707	120 000	126 000
Kontingent boligbyggelag		20 500	20 500	20 500	24 600
Lønn	3	5 444	0	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	17 065	17 230	18 500	18 330
Vedlikehold/serviceavtaler	4	603 896	542 663	390 000	486 600
Kabel-tv		475 596	420 948	432 000	485 496
Forsikring		550 066	500 058	540 000	604 000
Kommunale avgifter		1 095 913	1 067 766	1 104 000	1 062 000
Strøm		68 642	60 573	75 600	59 400
Andre leiekostnader		5 200	4 800	4 800	4 800
Verktøy, driftsmatriell, inventar		971	0	0	1 000
Andre driftsutgifter	5	10 848	13 492	16 200	14 376
Sum driftskostnader		**3 112 244**	**2 901 059**	**2 866 000**	**3 028 502**
Driftsresultat		**1 548 495**	**1 564 339**	**1 770 800**	**1 709 692**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		40 582	33 772	15 000	30 000
Annnen finansinntekt		10 911	8 603	8 200	9 806
Rentekostnad		730 881	772 209	762 000	647 034
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-679 387**	**-729 834**	**-738 800**	**-607 228**
Årsresultat	**6, 7**	**869 108**	**834 505**	**1 032 000**	**1 102 464**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-869 108	-834 505	1 032 000	1 102 464
Sum disponering av resultat		**-869 108**	**-834 505**	**1 032 000**	**1 102 464**

Kongsgårdsletta Borettslag

Balanserapport klient 5 Kongsgårdsletta Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	3 418 737	3 418 737
Bygninger	8, 9	1 923 400	1 923 400
Garasjer	8, 9	57 000	57 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	157 845	103 207
Sum anleggsmidler		**5 556 982**	**5 502 344**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 793	11 252
Andre fordringer		336 105	260 484
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 029 129	875 114
Sum omløpsmidler	**6**	**1 377 027**	**1 146 850**
SUM EIENDELER		**6 934 009**	**6 649 194**

Balanserapport klient 5 Kongsgårdsletta Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		6 600	6 600
Annen egenkapital		-9 214 544	-9 214 544
Årets resultat		869 108	0
Sum egenkapital	**7**	**-8 338 836**	**-9 207 944**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9, 11	10 640 706	11 569 056
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 11	3 800 661	3 917 798
Borettsinnskudd	9, 11	180 800	180 800
Sum langsiktig gjeld		**14 622 167**	**15 667 654**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		46 432	17 236
Leverandørgjeld		586 542	154 078
Påløpne renter		3 703	4 170
Annen kortsiktig gjeld		14 000	14 000
Sum kortsiktig gjeld	**6**	**650 678**	**189 484**
Sum gjeld		**15 272 845**	**15 857 138**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 934 009**	**6 649 194**

Kongsgårdsletta Borettslag

27.02.2026

(Signert elektronisk)

Stian Hegnum Johannessen
Styreleder

Cecilie Milde
Styremedlem

Tine Charlotte Rosander Haugsgjerd
Styremedlem

Knut Bjørge Mydland
Styremedlem

Karianne Heggem-Hansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter
Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

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

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

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

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	14 875	14 125
Sum	**14 875**	**14 125**

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

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	121 030	122 197
Sum	**121 030**	**122 197**

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5010 Lønn styrehonorar u aga dødsbo	5 444	0
5400 Arbeidsgiveravgift	17 065	17 230
Sum	**22 509**	**17 230**

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

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	110 898	43 779
6601 Garasje Vedlikehold	198	5 125
6603 Vedlikehold vvs	17 202	16 054
6605 Vedlikehold utv. anlegg	1 016	500
6614 Egenandel skader	10 000	0
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	2 914	2 719
6626 Skadedyrkontroll	37 044	25 111
6643 Per vedlikehold VVS	424 625	449 375
Sum	**603 896**	**542 663**

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	0	1 103
7440 Kontingent NBBL	4 356	4 356
7710 Kostnader vedr.styret	0	742
7720 Årsmøte	1 830	1 500
7770 Bankomkostninger	2 253	2 236
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	534	1 680
Sum	**10 848**	**13 492**

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**957 366**	**-168 567**
Årets resultat	869 108	834 505
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 045 487	339 464
Endringer i andre langsiktige poster	-54 637	-48 036
B. Årets endringer i disponible midler	**-231 017**	**1 125 933**
C. Disponible midler UB	**726 349**	**957 366**
Omløpsmidler	1 377 027	1 146 850
- Kortsiktig gjeld	650 678	189 484
Disponible midler 31.12	**726 349**	**957 366**

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	6 600	6 600
Annen egenkapital 01.01	-9 214 544	-10 049 049
Årets resultat	869 108	834 505
Sum egenkapital 31.12	**-8 338 836**	**-9 207 944**

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

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Garasjetomt	Garasjeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 923 400	3 340 319	78 418	57 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 923 400	3 340 319	78 418	57 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 923 400	3 340 319	78 418	57 000
Anskaffelsesår :	1950	2006	2008	1955
Antatt levetid i år :				

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

Note 9 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	14 622 167	15 667 654
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	5 399 137	5 399 137

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til garasjekostnader.

Noter 2025

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sparebanken Norge**	**Husbanken**	**Husbanken**
Formål:		Rehabilitering	
Lånenummer:	**30007587275**	**114430234-1**	**114430234**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2012	2003
Rentesats:	5.25 %	4.354 %	4.354 %
Betingelser:	Flytende Rente nominell 5,20 %	Flytende nominell rente 4,304 %	Flytende nominell rente 4,304 %
Beregnet innfridd:	25.03.2044	30.06.2037	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	8 595 000	12 382 000
Lånesaldo 01.01:	3 917 798	5 776 679	5 792 377
Avdrag i perioden:	117 137	354 125	574 225
Lånesaldo 31.12:	**3 800 661**	**5 422 554**	**5 218 152**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114430234	3	83 036	249 108
	3	81 885	245 655
	36	81 271	2 925 756
	24	74 901	1 797 624
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114430234-1	3	86 289	258 867
	3	85 093	255 279
	36	84 455	3 040 380
	24	77 835	1 868 040
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007587275	3	60 480	181 440
	3	59 641	178 923
	36	59 194	2 130 984
	24	54 555	1 309 320

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

GARASJE REGNSKAP FOR KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

	År	Antall	Pris pr mnd	Antall Mnd	Totale leieinntekter
INNTEKTER	2025	**14**	400,00	12	67 200,00
RENTEINNTEKTER					2 837,29
SUM INNTEKTER					**70 037,29**
UTGIFTER	2025			Akto.Strøm -25	3 100,00
				Forsikring	8 900,00
				Kommunale avgifter	1 650,00
				Forvaltningshonorar	1 550,00
				Vedlikehold	200,00
SUM UTGIFTER					**15 400,00**
				Overskudd	**54 637,29**
Bank konto nummer	3000.07.44472		Saldo	31.12.2024	103 207,21
			Overskudd		54 637,29
			Saldo	31.12.2025	157 844,50

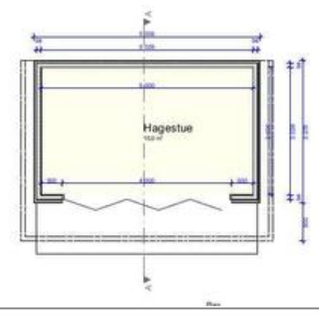
KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

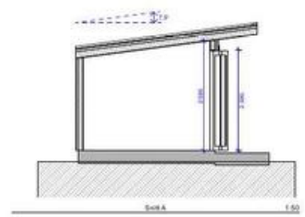
VALG	STYRET 2025	PÅ VALG	IKKE PÅ VALG	FORSLAG 2026
STYRET (velges for to år)				
LEDER	Stian Hegnum Johannessen		x	
STYREMEDLEM	Karianne Heggem Hansen		x	
STYREMEDLEM	Cecilie Milde (JØ48)	x		Cecilie Milde (JØ48)
STYREMEDLEM / SEKRETÆR	Knut Mydland (I6)	x		Knut Mydland (I6) (Stepper gjerne ned)
STYREMEDLEM	Tine Rosander Haugsgjerd (AA32)	x		Tine Rosander Haugsgjerd (AA32)
VARA (velges for 1 år)				
	Gunn Wedå (AA29)	x		Gunn Wedå (AA29)
	Alf Ola Hægeland (AA31a)	x		Alf Ola Hægeland (AA31a)
VALGKOMITÉ (velges for to år)				
	Magne Pedersen (AA34)		x	
	?			
KONTAKTPERSON GARASJENE	Ikke besatt			* ikke fått interesserte
(går på omgang hvert år)				

Alf Ola Hægeland har tatt ansvar for vedlikehold av garasjer inneværende år.

Valgkomiteen pr 10.03.2026
https://w2.brreg.no/enhet/sok/detalj.jsp?orgnr=953017806

Internal







Illustrasjon 1

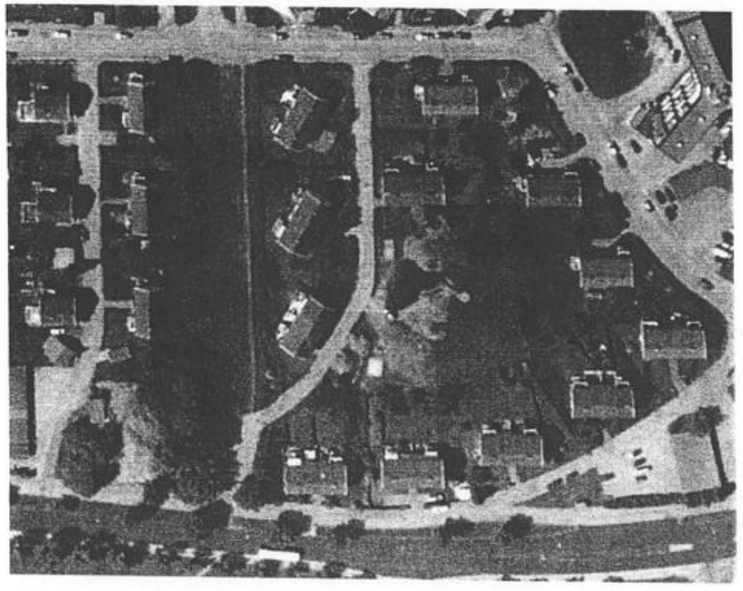


Illustrasjon 2



KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

BO–OG ORDENSREGLER



Mars 2012

Innhold

1. Innledning
2. Ro og orden
2.1 Alminnelig ro
2.2 Hager og uteområder
3. Vask og tørk av tøy
4. Fellesplikter, vask av trapper og fellesarealer
5. Avfallsbehandling
6. Vaktmester
7. Husmøter, tillitsvalgt, ordensmann, kontaktmann
8. Søknadspliktige tiltak
9. Vedlikehold og ansvar
10. Framleie
11. Brannsikring
12. Dyrehold
13. Parkering og garasjer
13.1 Parkering
13.2 Garasjer
14. Kontaktinformasjon

1. Innledning

Å bo i et borettslag er ikke vesentlig annerledes enn å bo hvor som helst ellers. Vi bestemmer alle selv hvordan vi vil leve, men hvor mennesker bor så tett sammen som vi gjør, må livet leves med nødvendig hensyn til naboer og medboere. I vårt borettslag lever mennesker i alle aldre og livssituasjoner og vårt mål må være at alle skal oppleve trivsel, trygghet og respekt for sine ønsker og behov.

Styret har ikke noe med hva du foretar deg innenfor dine fire vegger så lenge du tar nødvendig hensyn til at du har naboer tett innpå deg. Dette er særlig viktig i vårt borettslag da husene er gamle og ikke godt isolert mot lyd. Det er også lytt fra trappeoppgangen til leilighetene, noe som er viktig å være bevisst når man går i trappen og lukker gatedøren.

For å skape en lik oppfatning av hvilke rammer, normer og regler som gjelder for beboere i Kongsgårdsletta borettslag foreligger bo- og ordensregler.

Dersom beboere i et hus kommer til at andre regler skal være gjeldende, f.eks utvidede tider for bruk av vaskemaskin og tørketrommel eller annet som ikke er egnet til å forstyrre andre enn de som er del av avtalen, er det anledning til det. Denne adgangen til å innføre ordninger som avviker fra ordensreglene må forvaltes med fornuft. Ordningen skal ikke medføre at noen føler seg presset inn i avtaler man ikke ønsker.

Når nye beboere flytter inn annulleres enhver avtale og ny avtale må eventuelt inngås med de nyinflyttede.

Det er viktig å være klar over at bygningene og tomtene er borettslagets/ medlemmenes eiendom. Dette legger begrensinger på hvilke beslutninger man selv kan ta i forhold til tiltak på bygningen og tomten. Dette er nærmere angitt i vedlegget *Ansvarsforhold*. I mange tilfeller er styrets mandat tilstrekkelig for å behandle søknader om forskjellige tiltak. I andre tilfeller av mer vidtrekkende og prinsipiell karakter kan det være nødvendig å fremme forslag for general-forsamlingen for avgjørelse.

2. Ro og orden

2.1 Alminnelig ro

Det skal være alminnelig ro i husene og boligområdet mellom kl 2300 og 0700 alle dager. Vi ber deg vise ekstra hensyn på søndager og helligdager. Festligheter utover kl 2300 begrenses til 4 ganger pr. år. Andre beboere i huset skal varsles på forhånd og innen rimelig tid. Støy som er til vesentlig sjenanse for naboer utover eget hus aksepteres ikke under noen omstendigheter.

Musikk er viktig til avslapping og glede, men det er ikke sikkert naboene liker den samme musikken som du gjør. Ta hensyn til dette når du regulerer volumknappen på stereoanlegget. Øving på musikkinstrumenter kan foregå mellom kl 0800 og 2000.

Snekring, banking og annet støyende arbeid skal begrenses til tidsrommet mellom kl 0800 og 2000 og ikke forekomme på søn- og helligdager.

Gressklipping og lettere arbeid er det adgang til å utføre til kl 2100. Vis hensyn...

2.2 Hager og uteområder

For at borettslaget vårt skal være et trivelig sted for alle stilles det forventninger til vedlikehold av hager og uteområder. Dette innebærer at plen skal klippes, busker, hekker og trær skal holdes stelt og det skal være rimelig ryddig.

Beboere i 4-mannsboligene med hage på motsatt side av inngangen har adgang til å gå over plenen for å komme til sin hage.

Alle beboere i huset har adgang til bruk av tørkestativ der slikt finnes.

Dersom man ønsker blomsterkasser på veranda eller verandarekkverk må disse i annen etasje innrettes på en sånn måte at det ikke medfører ulempe for beboere i etasjen under.

Det er gjerne ønske om å markere skillet mellom tomtene. Dersom det oppstår uenighet mellom naboer om høyde og plassering av trær, gjerder, hekker, busker, eller andre former for markering av grense legges i utgangspunktet relevante lovbestemmelser til grunn.

Det kan raskt oppstå rotteproblemer i området dersom man mater fugler og mat faller på bakken. Dersom man ønsker å mate fugler må man forsikre seg om at maten kommer de ønskede fuglene til gode og ingen andre.

3. Vask og tørk av tøy

Vaskekjelleren står til disposisjon for alle leilighetene, hver med eget uttak for strøm. Tørketromler uten kondenssystem skal ha slange for utlufting gjennom yttervegg. Vaskemaskin og tørketrommel kan i utgangspunktet benyttes mellom kl 0700 og kl 2100 unntatt søn- og helligdager dersom det ikke foreligger avtale om annet beboerne i mellom.

Tørking av tøy på utendørs tørkestativ eller veranda skal ikke forekomme på søn- og helligdager.

Risting av tepper og lignende fra veranda i 2. etasje skal ikke forekomme av hensyn til beboere i 1. etasje.

4. Fellesplikter, vask av trapper og fellesarealer

Vasking er i tillegg til å være viktig for trivsel også vesentlig vedlikehold. Vask av trapp og fellesarealer skal som utgangspunkt skje én gang hver uke, og det er opp til beboerne hvordan dette organiseres. Ansvaret omfatter også vindfanget og inngangspartiet.

Dersom noen står for en aktivitet som medfører at fellesrom eller inngangsparti blir skittent utover det som kan forventes av normal bruk skal vedkommende gjøre rent etter seg straks aktiviteten avsluttes.

Avfallsbeholderne må rengjøres etter behov. Ansvaret for denne oppgaven skal gå på omgang mellom beboerne og hvordan det organiseres er opp til beboerne.

5. Avfallsbehandling

Alle boligene har brun beholder for mat- og lett hageavfall, grønn beholder for papp- og papiravfall og grå beholder for blandet avfall. Matavfall skal pakkes i nedbrytbare poser som utleveres av Kristiansand kommune. Restavfall pakkes i egnede poser, f.eks bæreposer. Avfallsposene skal knyttes for. Styret oppfordrer til samvittighetsfull sortering av avfall. For de mer entusiastiske blant oss finnes det beholdere for glass- og metallemballasje, plastavfall samt innsamling av brukbare klær ved Coop Ekstra.

Beholderne ved boligene har kapasitet som er tilpasset det daglige behov og beboerne skal ta hensyn til dette om det oppstår ekstraordinære avfallsmengder. Det skal ikke oppstå situasjoner hvor kapasiteten fylles av en enkelt husstand fordi man hadde "ryddedag" eller annet som genererer store avfallsmengder. Dersom det daglige behov overstiger kapasiteten er det mulig å få inntil to grønne og to grå beholdere.

Brun og grå dunk tømmes ukentlig og det er beboernes ansvar å sette de fram mot veikanten der renovasjonsbilen kan nå dem. Pilen på lokket viser hvilken vei de skal stå. I flere av gatene våre er det lite plass, spesielt vinterstid, så beboerne må ved parkering ta hensyn til at renovasjonsbilen må fram.

Den grønne beholderen tømmes én gang pr mnd. Dette skjer i henhold til informasjonsskriv som utgis av Kristiansand kommune mot slutten av året.

Det er opp til beboerne å organisere utsetting av avfallsbeholderne.

Vær oppmerksom på at det raskt oppstår rotte- og fugleproblemer ved dårlig avfallshåndtering.

6. Vaktmester

Borettslaget har ingen fast vaktmesterordning. Det er altså opp til beboerne å sørge for snømåking, strøing, feiing, rengjøring av avfallsbeholdere osv. Dette gjelder også skifte av lyspærer i fellesarealer. Disse holdes imidlertid av borettslaget og fås for tiden hos Ivar Arnesen i Østre Ringvei 57, tlf 95233963

En av våre beboere, Ivar Arnesen, driver et vaktmesterfirma og tar et utvalg av oppdrag fra styret for ivaretakelse av fellesskapets ansvar med hensyn på vedlikehold.

På forespørsel og mot faktura kan Arnesen også ta oppdrag fra beboere.

7. Husmøter, tillitsvalgt, ordensmann, kontaktmann

Det stilles ikke krav fra styret om at det avholdes husmøter eller holdes tillitsvalg. Imidlertid er dette for mange en god ordning for å avvikle hverdagslige gjøremål på en ryddig måte. Det er alltid et gode med samarbeid og dialog mellom naboer.

Styret opplever ikke at det er nødvendig med et definert kontaktpunkt i de enkelte hus, men om dette er ønsket fra beboernes side er det selvfølgelig full adgang til det.

8. Søknadspliktige tiltak

Styret ønsker å legge til rette for muligheter for tilpasning av bolig og tomt til den enkeltes ønske. Imidlertid må dette skje med ivaretakelse av mange hensyn. På den bakgrunn er det nødvendig å søke til styret før tiltak iverksettes. Dette omfatter også renovering av våtrom og endringer som medfører inngrep på bærende deler av bygningen eller noen form for fasadeendring.

Styret vil på forespørsel og i svar på søknad klargjøre betingelser som gjelder for gjennomføring av tiltaket.

Se vedlegg *Ansvarsforhold* for nærmere informasjon eller kontakt styret.

9. Vedlikehold og ansvar

Fellesskapet har ansvar for følgende:

- Vedlikehold av bygningskropp med vindfang, vinduer, gatedør, verandadør og veranda i standard utførelse
- Vedlikehold av fellesarealer
- Elektrisk fellesanlegg og frem til den enkeltes sikringsskap
- Gjerder langs tomtens yttergrense
- Vannrør frem til den enkeltes stoppekran
- Avløpsrør fra toalett og sluk, septiktank, overvannskum, drenering
- Takrenner og avløp fra disse
- Brannslokkere i trapperom

Beboerne har ansvar for følgende:

- Varsle styret om behov for reparasjon eller vedlikehold som faller under fellesskapets ansvar
- Alminnelig innvendig vedlikehold
- Eget sikringsskap og elektrisk anlegg og at dette er i forskriftsmessig stand
- Vannrør fra og med egen stoppekran
- Varmtvannsbereder
- Avløpsrør fra vask på kjøkken og bad med vannlås til kobling på avløpsrør i vegg.
- Sluk på bad og tetning rundt denne
- At badet er tilstrekkelig tett i forhold til måten man bruker det på, f.eks med membran i vegg og gulv dersom det ved dusjing kommer vann direkte på disse flatene.
- Egen leilighetsdør
- Batteriskift og funksjonsprøving av egen brannmelder
- Kontroll og vedlikehold av egen brannslukker, se avsnitt 11 om brannsikring
- Egne tiltak som levegger, plattinger, redskapsboder, egenbygde verandaer og terrasser, gjerder som er oppført etter eget ønske
- Parkeringsplasser som er opparbeidet på egen tomt
- For leiligheter som har ombygget kjeller og loft har beboer ansvar for alle endringer som i den forbindelse gjøres på bærende deler og bygningskropp. Kontakt styret for mer detaljert informasjon.

- Rensing av takrenner og avløp for løv, snø og is fra egen veranda
- Stenging og nedtapping av utvendig vannkran når det er risiko for frysing. Fellesskapet er svært tilbakeholden med reparasjon av skade som følger av frysing i kranen og vil bare i helt spesielle tilfeller bekoste dette.

Både fellesskapets og beboeres ansvar omfatter følgeskader som er konsekvens av skade eller neglisjert vedlikehold.

Beboere har ikke anledning til å rekvirere håndverkertjenester for ivaretakelse av fellesskapets vedlikeholdsansvar uten at styrets godkjenning er innhentet på forhånd.

10. Framleie

Lov om borettslag gir adgang til framleie av leilighet i inntil tre år under spesielle vilkår. Før det inngås avtale om framleie skal det likevel søkes til styret. Ved framleie vil utleier/medlem ha det samme ansvaret som om vedkommende bebor leiligheten selv, men det vil normalt være leier som ivaretar ansvar, plikter og oppgaver på vegne av utleier/medlem.

Det er god skikk ved framleie at utleier presenterer leietaker for de øvrige beboere i huset slik at det ikke kan oppstå tvil om hvem som har legitim adgang til bygningen.

11. Brannsikring

Fellesskapet har som eier av bygningene ansvar for anskaffelse av brannmeldere og slukkemateriell. Ansvaret er ivaretatt ved at det er utplassert pulverslukkere i trapperom og at alle leiligheter er utstyrt med seriekoblede brannmeldere og pulverapparat. Det er viktig å være klar over at beboerne har ansvar for kontroll og vedlikehold av utstyret. Dette innebærer følgende:

- Kontrollere at pulverapparatets trykkmåler står i grønt felt. Apparatet bør vendes opp ned noen ganger to ganger pr år for å motvirke at pulveret klumper seg. Pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person/instans hvert femte år og gis service hvert tiende år. Borettslaget benytter T.O. Slettebøe til dette.
- Funksjonsprøve brannmelderen og skifte batterier. Melderen er to-delt med en varslerdel med et 9-volts batteri og en del som kommuniserer med de øvrige brannmelderne i huset. Denne delen drives av fire AA-batterier. Funksjonstesten må omfatte både varsling og kommunikasjon med de øvrige melderne.

12. Dyrehold

Før husdyr som hund eller katt anskaffes skal det søkes til styret om dette. Søknaden skal inneholde påtegning fra øvrige beboere i huset om at disse ikke har innvendinger mot anskaffelsen. Gyldige innvendinger er allergi eller redsel for hund/katt. Godkjent søknad om dyrehold stiller krav til den som har dyret om å ivareta dette på en måte som ikke medfører ulempe for fellesskapet eller medboere.

Mangelfull overholdelse av betingelser for dyrehold kan medføre at dyret må fjernes.

Dyr som er anskaffet uten godkjent søknad vil kunne forlanges fjernet.

13. Parkering og garasjer

13.1 Parkering

Borettslaget disponerer en tomt ved Idunveien og Østre Ringvei med plass til parkering. Utover dette er beboerne i hovedsak henvist til å parkere langs gaten. Der det ligger til rette kan det etter søknad til styret være mulig å etablere parkeringsplass på egen tomt. Etablering av slik parkeringsplass er et forhold hvor også Kristiansand kommune vil ha synspunkter, så det er naturlig å utrede muligheten med kommunen før det søkes til styret.

Parkering ved bygning hvor det er fare for takras skjer på egen risiko. Fellesskapets forsikring vil ikke kunne benyttes til å erstatte skader på bil som følge av takras.

Parkering skal skje på en måte som gjør det mulig for renovasjonsbil og utrykningskjøretøyer å komme fram. Dette er selvfølgelig spesielt aktuelt vinterstid da det også er viktig å gjøre det mulig for brøytemaskiner å komme fram.

Fellesskapet har ved flere vurderinger ikke funnet det hensiktsmessig å inngå brøyteavtale for våre arealer og gater.

Det er ikke anledning til å kreve hevd på en parkeringsplass som man har skuffet dersom denne er i offentlig gate eller på borettslagets felles parkeringsplass.

Beboerne bes om å ta ansvar for at deres besøkende parkerer på en måte som ikke medfører gnisninger i forhold til våre beboere.

13.2 Garasjer

Borettslaget har et garasjeanlegg med 13 garasjer til bruk for beboerne. Garasjer tildeles etter søknad når det er ledig i henhold til ansiennitet. For å være søknadsberettiget til garasje og for å opprettholde leieforholdet skal det være registrert bil i husstanden.

Også andre betingelser gjelder. Disse opplyses når leieforhold inngås.

14. Kontaktinformasjon

Styret i borettslaget kan alltid kontaktes på e-post kongsgardsletta-brl@hotmail.com eller ved henvendelse til de til enhver tid sittende styremedlemmer.

Vedtekter

For Kongsgårdsletta borettslag org nr. 953 017 806

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 17.04.1986, sist endret den 28.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30døgn i løpet av året.

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

(5) Det er ikke tillatt å innrede egen separat boenhet for utleie.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) All bruksendring skal godkjennes hos Plan- og bygningsmyndighetene i Kristiansand kommune. Tiltak må utføres ihht. Plan- og bygningsloven. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter alle bygningsmessige endringer innad i boligen og er selv ansvarlig for skader som kan føres tilbake til de bruksendringer som er utført.

(9) Utvendig vedlikehold: omfatter alt som er ettermontert / ombygd / bygget ut / satt opp etter at boligen ble bygget. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, veranda, balkong, trapp, terrasse, levegg, markise, gjerde, redskapsbod, lekehytte, drivhus og liknende.
Der hvor bebyggelse er til hinder for vedlikehold av vann- og avløpsledninger og septiktank, er beboer ansvarlig for alle kostnader i forbindelse med fjerning og eventuell tilbakeføring.
Utvendig vedlikehold omfatter også beplantning. Beplantning kan ikke være til sjenanse eller ulempe for andre beboere eller føre til skade på bebyggelse/fasade. Lov- og retningslinjer ang. siktlinjer i kryss, høyde/bredde på hekker/trær i tomtegrense o.l. må etterkommes.
Hekk kan ikke være høyere enn 2 mtr og må følgelig også trimmes i bredde. Den kan heller ikke være til hinder for god sikt dersom den munner ut i kryssende vei. I så tilfelle er det 0,5 mtrs høyde for hekk som gjelder.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens 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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et

vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Resultat etter brannforebyggende tiltak 09.08.2024

Til Kongsgårdsletta Borettslag
Gjelder Agder allé 27-H0102 Ref. saksnr: 2024/18694

Det ble under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

Følgende ble registrert

Tiltak: Feiing
Status: Utført
Årsak ikke utført:

KBR

Deres ref.:/deres dato:
Kongsgårdsletta Borettslag
v/ Sørlandet Boligbyggelag,
Rådhusgata 14B
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
Espen Ruud

Dato: 19.05.2023

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Tilsynsadresse: Agder allé 27-H0102
Gårds- og bruksnr: 4204-152/24

Vi varslet brannforebyggende tiltak på eiendommen 4204-152/24, Agder allé 27-H0102 den 19.05.2023

Tiltak: Feiing
Status: Ikke utført
Årsak ikke utført: Manglende tilbakemelding

Tiltaket ble ikke gjennomført.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med Espen Ruud på telefon 91665976 eller på e-post til espen.ruud@kbr.no.

Med hilsen
Brannvesenet

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.
Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke,

[redacted]

men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.
Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

-
- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
-
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
-
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/11920/93
Attesteringstidspunkt 2026-07-29 14:54

Returneres til:
Hodne Eiendom AS
Boks 583
4664 Kristiansand

Fødselsnr./Org.nr.

Ref.nr.
134

TINGLYST
0 6 JUN 2006
11920
Kristiansand tingrett
Dagbok

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1001	Kristiansand	152	510			1/1
1001	Kristiansand	152	511			
1001	Kristiansand	152	514			
1001	Kristiansand	152	516			
1001	Kristiansand	152	24			
1001	Kristiansand	152	25			
1001	Kristiansand	152	27			
1001	Kristiansand	152	28			
1001	Kristiansand	152	29			
1001	Kristiansand	152	30			
1001	Kristiansand	152	31			
1001	Kristiansand	152	32			
1001	Kristiansand	152	33			
1001	Kristiansand	152	424			
1001	Kristiansand	152	426			
1001	Kristiansand	152	428			
1001	Kristiansand	152	1809			
1001	Kristiansand	152	1810			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: X Nei ☐ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: X Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale: ☐ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: ☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis — Størrelse ideell andel:
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d: ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: X 1 Bebygd 2 Ubebygd

Bruk av grunn: X B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 3 257 351

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja X Nei

Omsetningstype: X 1 Fritt salg ☐ 2 Gave(helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 3 257 351

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
963 296 746	KRISTIANSAND KOMMUNE	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
953 017 806	KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG	☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Jfr. side 3 i skjøte.

Doknr: 11920 Tinglyst: 06.06.2006 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato | Utstederens underskrift

SF0214B Elektronisk utgave — Skjøte — Side 1 av 3

KOPI:
Hodne Eiendom AS
Statsautorisert eiendomsmegler

134

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

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

Dato | Sted

Kjøpers/erververs underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

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

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

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

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato | Sted

Kristiansand

Utsteders underskrift [7] | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

For Kristiansand kommune
i flg. fullmakt

Gunnar Sannæss

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Dato | Utstederens underskrift

SF0214B Elektronisk utgave Skjøte Side 2 av 3

ETT KOPI
Hodne Eiendom AS
Skiautorisert eiendomsmeglerforretning MNF

134

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

Festekontrakten som er tinglyst på gnr. 152, bnr. 510, 511, 514, 516, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 424, 426, 428, 1809 og 1810 skal slettes kun i nevnte eiendom.

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

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

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

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

Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.

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

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

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

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

Lars. Chr Reibrå LARS-CHR. REIBRÅ
KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

Anette R. Fossheim ANETTE R. FOSSHEIM.

SF0214B Elektronisk utgave Skjøte Side 3 av 3

134

RETT KOPI
Hodne Eiendom AS
Statsautorisert eiendomsmegler

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/11920/93
Attesteringstidspunkt 2026-07-29 14:54
Side 6 av 6

Vedlegg

Kristiansands Bygningsvesen.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Kristiansand Bolig- og Byggelag

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 27

Agder Alle

er lovmedholdig utført.

Kristiansand den 21. april 19 52

John. Simmes

bygningssjef.

Kristiansands Helseråd

73/50

MOTTATT
-5 DES. 1951
KRISTIANSAND
BYGNINGSRÅD

B. 73/50

Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Kristiansands Bolig og Byggelag

anmeldte sanitærarbeide på matr.-nr. 27

Agder Allè *xgate*

er lovmedholdig utført.

Kristiansand, den 30. juni *1951.*

statsfysikus.

Dagbok nr. 412 - 1952.
Kristiansand byskriverembede

B18-199.

E R K L Æ R I N G.

I anledning av at Kristiansand bygningsråd i møte den 16. oktober 1950 har tillatt innredet loftsrom på matr.nr. 27, 29 og 31 Agder Allè, erklærer undertegnede for seg og etterfølgende eiere at loftsrommet ikke skal brukes til særskilt leilighet for familie.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Kristiansand bygningsråds samtykke.

Kristiansand S., den 4. mars 1952.

Kr.sands Bolig- og Byggelag

For tinglysingen kr. 2.-.
Ført inn i dagboken ved
Kristiansand byskriverembede
som nr. 412 den 12-3- 1952.
Ført inn i grb. 8 bl.
~~personregistret~~
~~Heftelsen anmerket mot kr. 2.-~~
~~Anmerket:~~

/m

Kristiansand Bolig og Byggelag,
v/herr disponent M. Skjørseth,
Dronningens gate 41,
H e r.

Matr.nr. 27, 29 og 31, Agder Alle - dispensasjon. J.nr. 73/50.

Deres anmeldelse, datert 11. september 1950, ble behandlet i bygningsrådets möte den 2. oktober 1950, hvor det ble fattet följende vedtak:

" Bygningsrådet anbefaler dispensasjon fra bygningslovens paragraf 114, pkt. 3 for gavlhöyden, så denne kan ökes inntil 9.75 m. - Forutsatt departementet innvilger dispensasjonsandragendet, tillater rådet innredning av to loftsværelser - ett i hver gavl - på följende betingelser:

1. Rommene må tilfredsstille departementets forskrifter for innredning av rom med skråtak (jfr. departementets rundskriv av 1. august 1950.)
2. Værelsene forsynes med elektrisk oppvarming. Bramtau opphenges i vinduets övre karm.
3. Dispensasjonsandragende med reviderte tegninger må innsendes til departementet gjennom bygningsrådet."

Gjenpart sendt Norske Boligbyggelags Landsforbund

Bygningsrådet i Kristiansand S., den 5. oktober 1950

B. rådet anbefalt dispensasjon for høyere gavler på loft
J. Koren. i Bygn. rådets møte 4/10-50

Sendt Norske Boligbyggelags Landsforbund til underretning

Bygningskontrollen

Vann- og kloakkvesenet.
Kristiansand.

T i l Kristiansands Bolig Og Byggelag
K r i s t i a n s a n d.

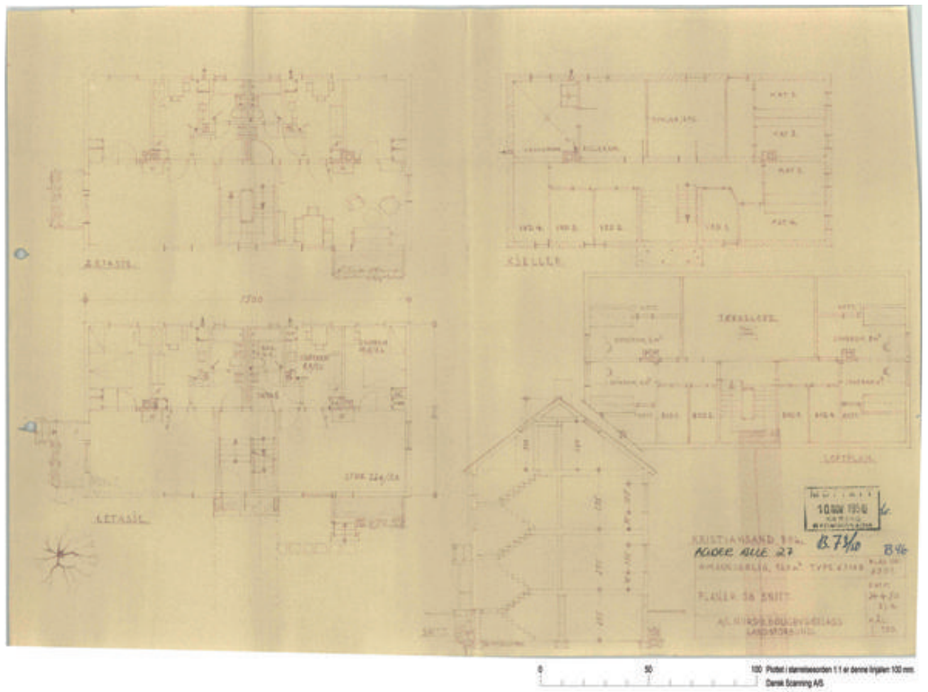
I anledning Deres söknad av 10 mars 1951 ved autorisert rörlegger Lorents I. Larsen om tillatelse til å innstalere 4 stk. vannklosetter i matr. nr. 27 Agder Alle meddeles tillatelse hertil på följende betingelser:

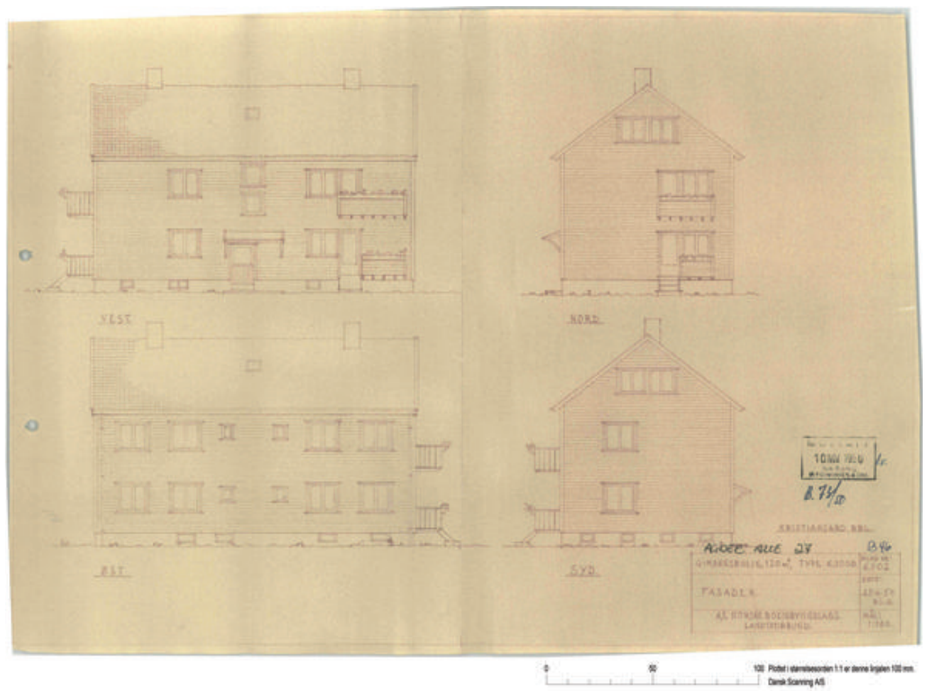
1. För arbeidet igangsettes skal tegninger og beskrivelse av anlegget være godkjent av vann og kloakkvesenet.
2. Innredning av klosettrom, ventilasjon m.v. må utföres etter bygningsforskriftene og godkjennes av bygningskontrollen på forhånd.
3. Helserådets tillatelse må være innhentet för anlegget tas ibruk, og vann- og kloakkvesenet må underrettes når denne tillatelse foreligger.

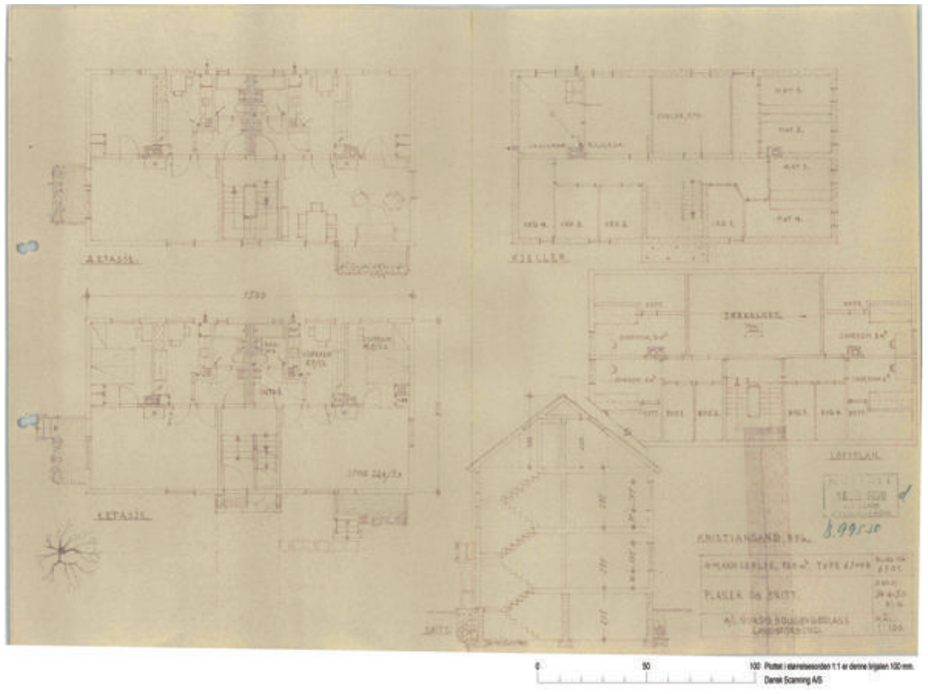
For vannklosetter som tilknyttes vannverkets ledninger betales for tiden en vannavgift av kr. 5,00 pr. klosett.

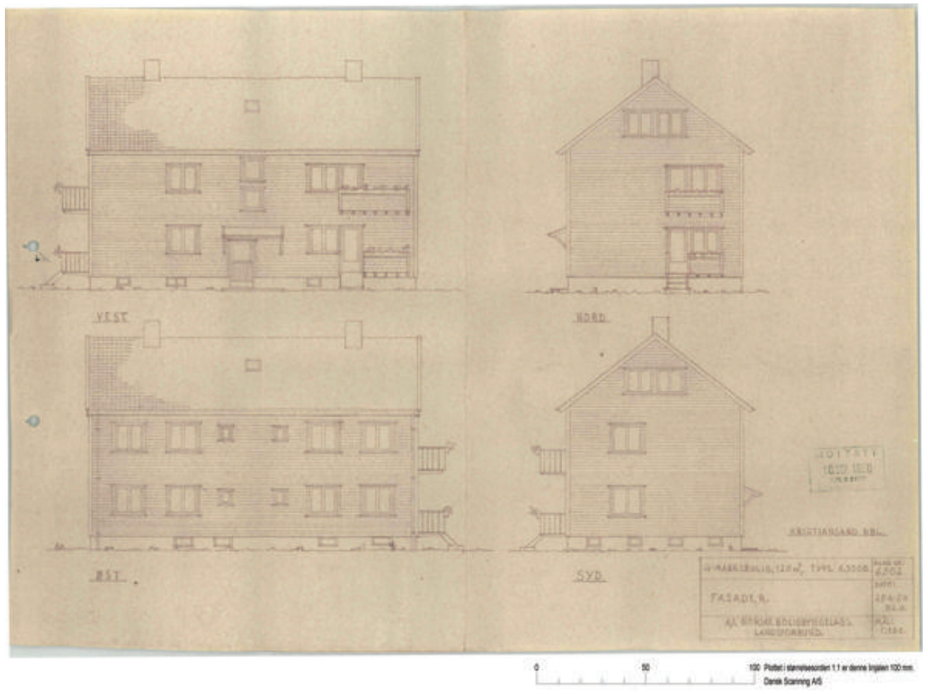
Gjenpart av denne meddelelse er sendt bygningsrådet og helserådet.

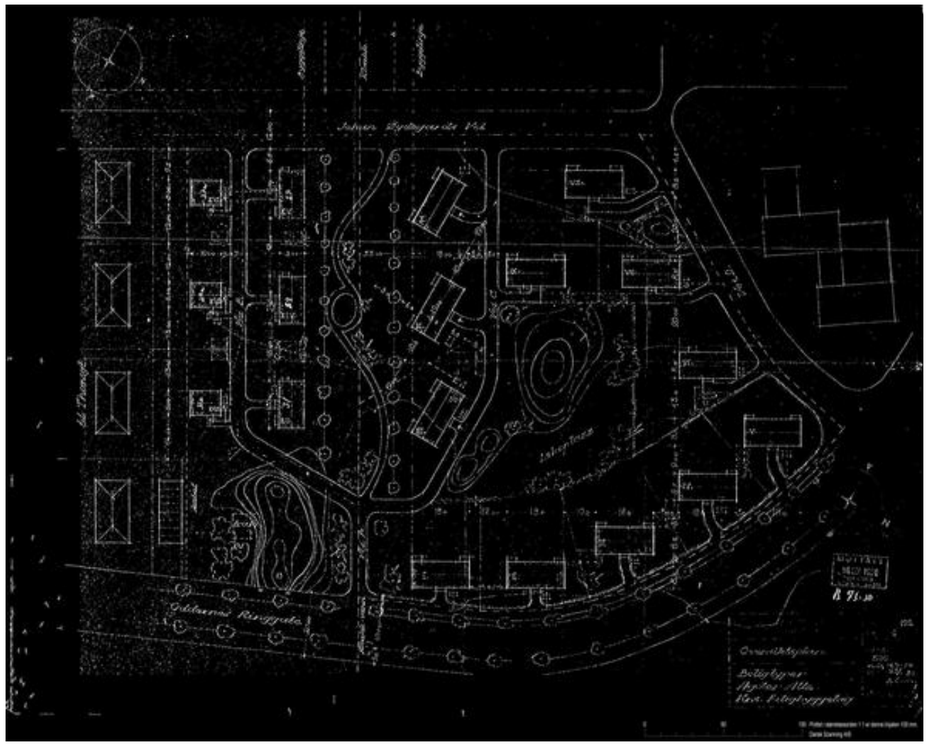
Kristiansand, 15. mars 1951.
H. Haslerud.


KJELLER
LOFTPLAN
KRISTIANSAND
AGDER ALLE 27
PLANER SNITT
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S


VEST
NORD
ØST
SYD
KRISTIANSAND
AGDER ALLE 27
FASADER
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S


KJELLER
LOFTSPLAN
KRISTIANSAND
PLASSA 56 BOLIG
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


VEST
NORD
ØST
SYD
FASADE 6.
KRISTIANSAND
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Vedlegg 3

FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

KRISTIANSAND KOMMUNE

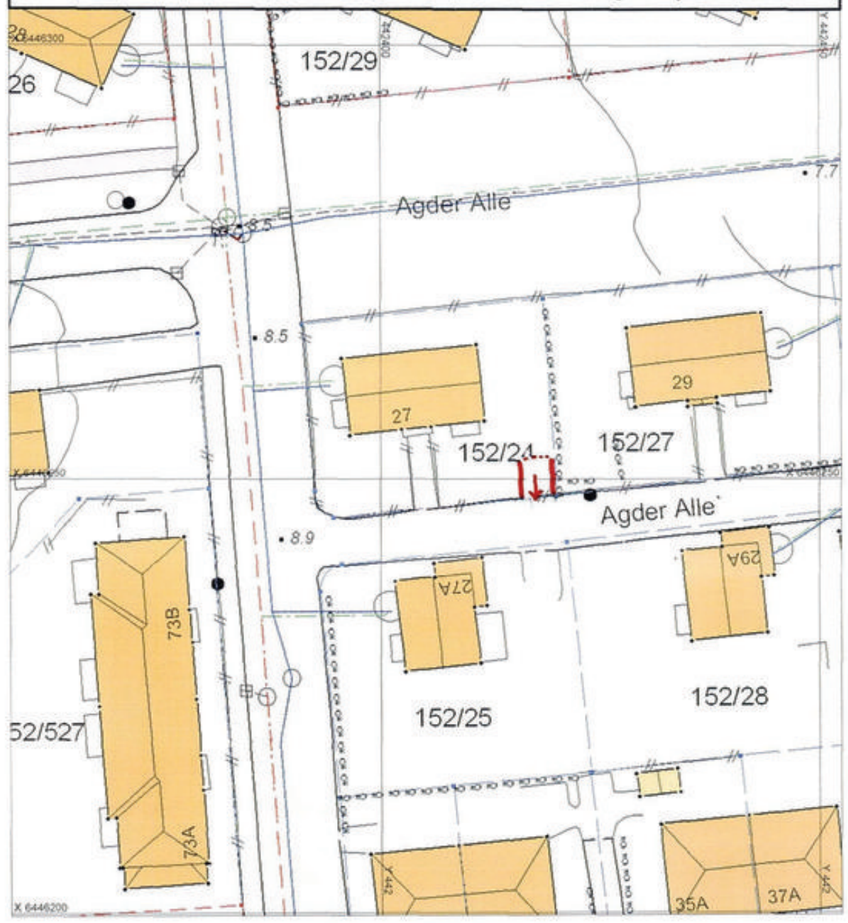
Gnr.: 152 Bnr.: 24 Fnr.: Snr.:
Adresse: Agder Alle 27
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:
Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
Usikre eiendomsgrenser
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500
0 5 20 m

Dato: 10.07.2007
Sign.: Mary Simonsen



Vedlegg 1

Kristin Guldbrandsen
Agder Alle 27
4632 Kristiansand

30.6.07

Kongsgårdsletta Borettslag
v/styreleder

Søknad om å opprette biloppstillingsplass i Agder Alle 27.

Jeg har leiligheten til høyre i andre etasje i AA 27, og saken har vært drøftet med beboer i første etasje som jeg har felles grense i hagen med.
Planlagt oppstillingsplass er i sørøstre hjørne av hagen.

Jeg har lyst til å ta ned trær og busker i hagen min, og fjerne en del av gjerdet mot Agder Alle. Jeg tenker å lage et område som jeg fyller med pukk, og beplanter med en hekk mot naboens hage. Dette er naboen enig i. Det er ikke snakk om noen bygging i høyden. Det er også snakk om biloppstillingsplass for en bil, området er ca 3,5 x 4,5 m.
Jeg tar videre bort hekk som kan sperre for utsikten nedover blindveien. Jeg mener at det vil bli grei oversikt både nedover og oppover veien.
Viser til at naboen i AA 27A har samme type utkjørsel på motsatt side av gaten.

Årsaken til denne søknaden er at jeg har kjøpt ny bil, og ikke ønsker å ha den stående i Johan Øydegardsvei, slik som jeg nå har. Dette vil også føre til bedre parkeringsmuligheter for besøkende til SørArena på den ene siden, og på den andre siden trenger jeg ikke føle meg "hjemløs" når det ikke finnes parkering under arrangementene der. Det er en stor belastning på gateparkering når det er arrangementer på SørArena.



Fra gjerdestolen på bildet og ned mot hekken ønsker jeg å fjerne gjerdet og lage innkjørsel til parkeringsplass.



Ny innkjørsel



Fra ny innkjørsel nedover AA (blindvei).
Buskene fjernes for bedre utsyn.



Fra ny oppkjørsel oppover AA mot Johan Øydegardsvei.



I denne delen av hagen blir oppstillingsplassen.
Arealet blir ca 3,5 x 4,5 m.

Jeg håper på positiv tilbakemelding fra styret på denne henvendelsen!

Mvh Kristin Guldbrandsen

Vedlegg 2

Kongsgårdsletta borettslag

Kristiansand 09.07.2007

Kristin Guldbrandsen

Ad biloppstillingsplass i Agder Alle 27

Styret har ikke innvendinger mot dette, forutsatt enighet med naboer, da andre beboere har gjort tilsvarende. Det vi vil kommentere er parkeringsløsninger i fremtiden, i forbindelse med arealplanen, da må denne plassen tilpasses slike løsninger.

Det er imidlertid et punkt du må søke kommunen om, og det er utkjøring. Andre som har denne løsning har benyttet eksisterende utkjørsel.

Hilsen styret
v/Lars-Chr.Reibrå

VEI- OG PROSJEKTAVDELINGEN
INGENIØRVESENET

KRISTIANSAND KOMMUNE

Kristin Guldbrandsen
Agder allé 27
4632 KRISTIANSAND S

Vår ref.: 200705913-2/GN
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Kristiansand, 04.09.2007

Søknad om å lage utkjøring for Agder alle 27

Viser til søknad datert 10.07.07 vedrørende ovennevnte. Søknaden har blitt oversendt fra plan og bygningsetaten til ingeniørvesenet for behandling.

Ingeniørvesenet kan godkjenne avkjørselen dersom den trekkes 2 meter bort fra eiendomsgrense slik at noe sikt kan oppnås.

Med hilsen

Per Kjelsaas
Avdelingsleder

Gro Kathrine Solås
Saksbehandler

Postadresse
Kristiansand kommune

INGENIØRVESENET
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse
Tollbodgt. 22,4604
Kristiansand
Vår saksbehandler
Gro Kathrine Solås
Telefon/Telefaks
38 10 29 91/38 07 56 16

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no/
Foretaksregisteret
NO963296746

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

KRISTIANSAND KOMMUNE

Birkenes Byggsenter AS
Tollnesveien 27
4760 BIRKELAND

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
201403403-2 /AB (Bes oppgitt ved henvendelse)		Kristiansand, 01.08.2014

TILLATELSE - AGDER ALLE 29 - 152/24 - BRUKSENDRING

Byggeplass:	Agder allé 27	Eiendom:	152/24
Ansvarlig søker:	Birkenes Byggsenter AS	Adresse:	Tollnesveien 27, 4760 BIRKELAND
Tiltakshaver:	Oddbjørn Kydland	Adresse:	Nyland, Vallesverdveien 62, 4790 LILLESAND
Tiltakstype/	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tiltaksart:	Bruksendring

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 første ledd bokstav d og g, og § 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger mottatt 6.4.2014 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter bruksendring av to rom på loft fra tilleggsdel til hoveddel. I tillegg sammenføyes de to nevnte rom på loft, via interntrapp, med boenhet i 2. etasje.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har vi fritatt tiltaket for nabovarsling da deres interesser ikke berøres av tiltaket.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

SØKNADEN:

Søknad om bruksendring/sammenføyning er mottatt 6.4.2014. Søknaden gjelder bruksendring av rom på loft iht. tidligere godkjenning som ikke lenger har gyldighet. Bruksareal endres ikke.

SPESIELLE FORHOLD:

Det vises til kommunens vedtak datert 9.1.1991 hvor omsøkte tiltak ble godkjent på vilkår. Denne søknad omfatter retting av manglende oppfyllelse av vilkår i vedtaket fra 1991.

LOKAL GODKJENNING OG BEHANDLINGSGEBYR FOR ANSVARSRETT:

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

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Birkenes Byggsenter AS	Sentral	SØK PRO UTF	1	Søker bygningstiltak Prosjektering bygningstiltak Utførelse tømrerarbeid

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

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

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:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. "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:

Behandlingsgebyr for byggesak kr 10 000,- + behandlingsgebyr for lokal godkjenning inkl. ansvarsrett kr 350,- til sammen *kr 10 350,-* 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

André Berntsen
Byggesaksbehandler

Kopi: Oddbjørn Kydland, Nyland, Vallesverdveien 62, 4790 LILLESAND

Vedlegg:

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN:

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

KLAGEADRESSAT:

Klagen skal sendes til:
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

KLAGEFRIST:

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

INNHOLDET I KLAGEN:

Du må presisere:

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

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET:

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

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING:

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

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

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK:

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

3

Søknad om tillatelse til tiltak
etter plan- og bygningsloven § 20-1

☐ Rammetillatelse
☒ Ett-trinns søknadsbehandling
Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☐ Nei

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker
Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei
Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsettelse av tiltaket.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr: 152	Bnr: 24	Festenr:	Seksjonsnr: 36	Bygningsnr:	Bolignr:	Kommune: KRISTIANSAND KOMMUNE
	Adresse: AGDER ALLE 29				Postnr: 4632		Poststed: KRISTIANSAND S
Planlagt bruk/formål	☒ Bolig	☐ Fritidsbolig	☐ Garasje	☐ Annet:	Beskriv		Bygn.typekode (jf. s. 2)
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☐ Nytt bygg *)	☐ Parkeringsplass *)	☐ Anlegg	☐ Veg	☐ Vesentlig terrenginngrep	
	Endring av bygg og anlegg	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)		☐ Fasade			
		☐ Konstruksjon	☐ Reparasjon	☐ Ombygging	☐ Anlegg		
	Endring av bruk	☒ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift				
	Riving	☐ Hele bygg *)	☐ Deler av bygg *)	☐ Anlegg			
	Bygn.tekn. installasj.**)	☐ Nyanlegg *)	☐ Endring	☐ Reparasjon			
	Endring av bruksenhet i bolig	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning				
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.				
	Oppretting/endring av matrikkelenhet ***)	☐ Grunneiendom *)	☐ Anleggseiendom	☐ Festegrunn over 10 år	☐ Arealoverføring		

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. ***) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter matrikkelloven. Registrert eier underskriver i feltet for tiltakshaver.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	1 – 1	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	☒
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 1	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	–	☒
Tegninger	E	1 – 1	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 2	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☒
Andre vedlegg	Q	–	☐

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.
En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak: BIRKENES BYGGSENTER AS	Org.nr: 978669743	Navn: ODDBJØRN KYLLAND	
Adresse: TOLLNESVEIEN 27		Adresse:	
Postnr: 4760	Poststed: BIRKELAND	Postnr: 4790	Poststed: LILLESAND
Kontaktperson: Terje Flaa	Telefon: 37276740 / Mobiltelefon: 40403515	Eventuelt organisasjonsnummer	
E-post: post@birkenes-byggsenter.no		E-post: oddkyl@online.no	Telefon (dagtid): 907 97 [illegible]
Dato: 7/4-2014	Underskrift	Dato: 4-2014	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver: TERJE FLAA		Gjentas med blokkbokstaver: FOR ODDBJØRN KYLLAND TERJE FLAA	

BIRKENES BYGGSENTER AS 4760 BIRKENES Tlf 37 27 67 40 – Faks 37 27 69 75 Org.nr: NO 978 669 743 MVA

Blankett 5174 Bokmål © Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 20.09.2011 Side 1 av 2

Birkenes-Byggsenter AS

C7

Fra: "Oddbjørn Kylland" <odky@online.no>
Til: <post@birkenes-byggsenter.no>
Sendt: 15. mars 2014 18:34
Emne: Fwd: Bekreftelse fra borettslag

Hei Terje

Her er en bekreftelse fra boretslaget

Vennlig hilsen

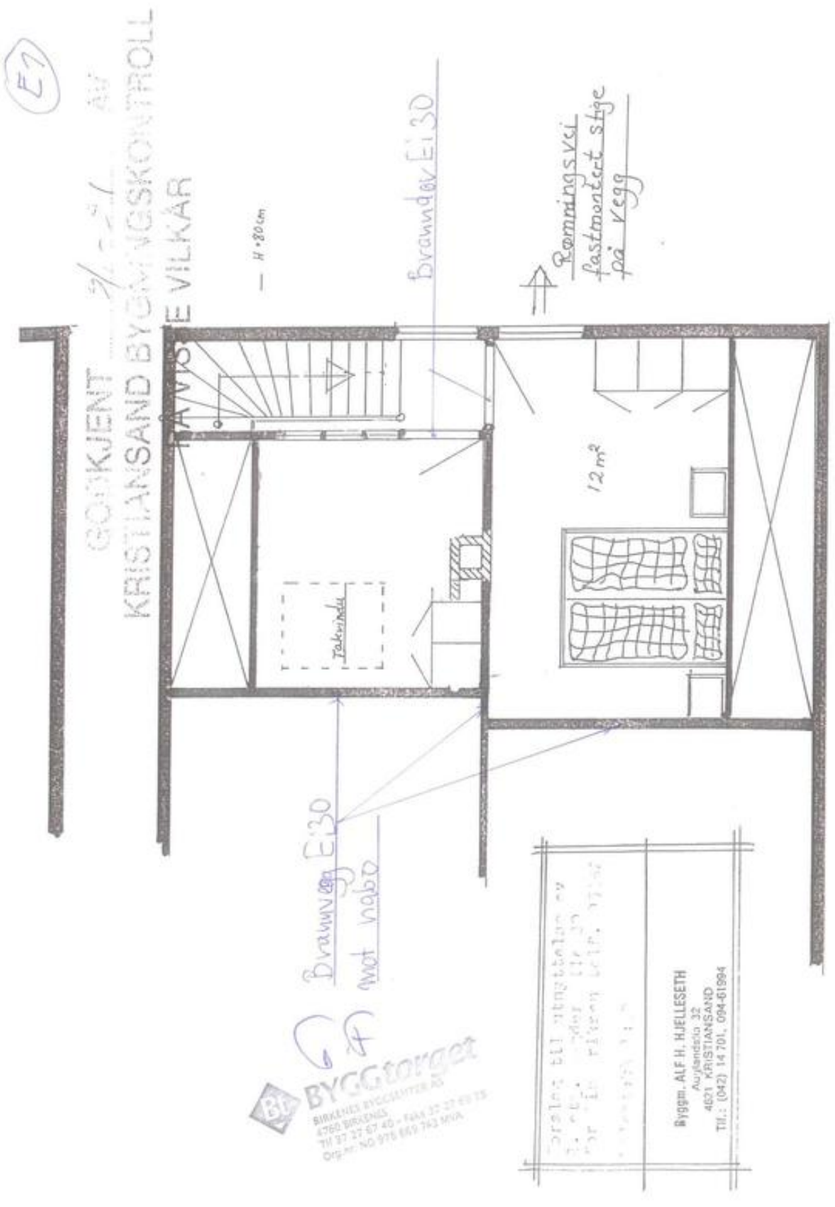
Oddbjørn Kylland

Videresendt melding:

> **Fra:** Turid Gya <turid_gya@hotmail.com>
> **Dato:** 4. mars 2014 14:27:34 CET
> **Til:** <odky@online.no>
> **Emne: Bekreftelse fra borettslag**
>
> Hei!
> Sender bekreftelse fra borettslaget om at jobben kan gjøres. har ikke fått det på annet enn mail, må jeg etterspørre dette?
> Turid
>
> > Date: Sun, 30 Sep 2012 22:47:33 +0200
> > From: berit.stray@online.no
> > To: turid_gya@hotmail.com
> > CC: elintd@hotmail.com; gunn.weda@skatteetaten.no; bengtisaksen@hotmail.com; ceciliemilde@email.no; Gro.Monsen.Hoiby@aof.no
> > Subject: SV: Agder Alle 29
> >
> > Hei Turid.
> > Responsen fra styret blir som følger:
> > Styret i Kongsgårdsletta Brtl gir for sin del tillatelse til de endringer som er godkjent Kristiansand kommune 9/1-1991 - etter søknad desember 1990.
> >
> > Du får det på papir også med styreleders underskrift.
> >
> > hilsen - på vegne av styret - Berit

BYGGtorget BIRKENES BYGGSENTER AS 4760 BIRKENES Tlf 37 27 67 40 - Faks 37 27 69 75 Org.nr: NO 975 869 743 MVA

06.04.2014



BYGGtorget BIRKENES BYGGSENTER AS 4760 BIRKENES Tlf 37 27 67 40 - Faks 37 27 69 75 Org.nr: NO 975 869 743 MVA

Q1

GJENPART

BYGNINGSKONTROLLEN

4604 75530

Byggm. Alf H. Hjelleseth
Augiandslia 32
4621 Kristiansand S.

1394/90 9.jan.1991
DJ/rh

AGDER ALLE 29 - MONTERING AV TAKVINDU/OMINNREDNING

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 19.12.90 og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

Dører på loft til trapperom må være B30S.

Branncellebegrensende vegger på loft mot nabo må være B30.

Alt arbeid må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven og Byggeforskrift 1987.

Bygningskontrollen skal varsles før bygningen tas i bruk.

Gebyr kr. 216.- bes innbetalt på regning nr. R2035

Ett sett av godkjent søknad med tegninger returneres.

P. Dalen
bygningssjef

D. Jørnes

Vedlegg
Gjenpart: Lis Eriksen, Agder Alle 29, m/regning

BYGGforget

Q2

PROTECTOR forsikring

BESKRIVELSE AV FORHOLD DU MENER ER MANGLER VED BOLIGEN
(les bakside) Legg ev. ved eget skriv/notat

Arealet på loftet i min leilighet, bestående av en liten gang og to soverom (ut fra prospektet som var forelagt ved handel), er ikke bygd etter den byggetillatelsen som kommunen har gitt.
I følge byggetillatelsen skal det være dører på loft til trapperom som er B30S. Det er kun dør til det ene rommet, og den [redacted] døra er ikke en brannsikker.
Det er ikke sjekket opp i om veggene er brannceller begrensende.
I følge prospektet (megler) er 3 etasje (loft) godkjent av Kristiansand kommune i 1990.

Når oppdaget du forholdet (må fylles ut) APRIL 2012

Hvor i bygningen LOFT

Bygningsdelens alder ca. 1991

Antatt utbedringskostnad uvisst

Hvordan oppdaget du forholdet Generalforsamling borettslag

Skaden meldt til ditt Villa forsikringsselskap? Ja [ ] Nei [X]

Forsikringsselskap IF (borettslag) Polise nr. 3602005

Sted/dato Kr. Sand 30/4-2012

Eier/eieres underskrift [redacted]

BYGGforget

GJENPART

BYGNINGSKONTROLLEN

Q3

KNR: 75530

Byggm. Alf H. Hjelleseth
Auglandslia 32
4621 Kristiansand S.

1394/90 9.jan.1991
DJ/rh

AGDER ALLE 29 - MONTERING AV TAKVINDU/OMINNREDNING

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 19.12.90 og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

Den lille vegger ?

Dører på loft til trapperom må være B30S.

Branncellebegrensende vegger på loft mot nabo må være B30.

Alt arbeid må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven og Byggeforskrift 1987.

Bygningskontrollen skal varsles før bygningen tas i bruk.

Gebyr kr. 216.- bes innbetalt på regning nr. Regis

Ett sett av godkjent søknad med tegninger returneres.

P. Dalen
bygningssjef

D. Jørnes

Vedlegg
Gjenpart: Lis Eriksen, Agder Alle 29, m/regning

BYGGtorget

TEKNISK
Servicetorvet - teknisk

KRISTIANSAND KOMMUNE

Astrid Kjellingland
Oksevika 17
4770 HØVÅG

Vår ref.:
201605783-5 /ANBE
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 10.08.2016

Agder alle 27 - 152/24 - utvendig trapp fra veranda/fasadeendring - ferdigattest

Byggeplass:	Agder allé 27	Eiendom:	152/24
Tiltakshaver:	Astrid Kjellingland	Adresse:	Oksevika 17 4770 HØVÅG
Tiltakstype:	Andre småhus med 3-4 boliger	Tiltaksart:	Fasadeendring

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for utvendig trapp slik det er beskrevet i tillatelse av 13.05.2016.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Postadresse
Kristiansand kommune

Servicetorvet - teknisk
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Anne Lise Berland
Telefon
+47 38 24 31 94

E-postadresse

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

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

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

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

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

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

TEKNISK
Servicetorvet - teknisk

KRISTIANSAND KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved
ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
201605783-2 /ANBE (Bes oppgitt ved henvendelse)		Kristiansand, 13.05.2016

Agder alle 27 - 152/24 - utvendig trapp fra veranda/fasadeendring - tillatelse

Byggeplass:	Agder allé 27	Eiendom:	152/24
Tiltakshaver:	Astrid Kjellingland	Adresse:	Oksevika 17 4770 HØVÅG
Tiltakstype:	Andre småhus med 3-4 boliger	Tiltaksart:	Fasadeendring

Søknaden behandles etter delegasjon, gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.04.

Konklusjon:
Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-4, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-4 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1.
Kommunen sjekker ikke at tekniske krav er oppfylt. Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser, gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknaden.

Søknaden:
Det vises til søknad om tiltak mottatt 04.05.16 og tilleggsinformasjon mottatt 13.05.16.
Søknaden omfatter utvendig trapp fra veranda i 2. etg. (fasade vest).

Det foreligger godkjenning fra generalforsamling i borettslaget 05.04.16.
Det foreligger ikke protester til søknaden, men beboer i 1. etg. har kommentert plassering av trappa. Vi legger til grunn at utførelsen blir i samsvar med det som er avtalt mellom partene.

Gjeldende planstatus:
Reguleringsplan for Agder alle er gjeldende for omsøkt eiendom. Denne planen ble godkjent 20.01.50, og eiendommen er avsatt med formålet: bolig.

Postadresse
Kristiansand kommune

Servicetorvet - teknisk
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådghusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Anne Lise Berland
Telefon
+47 38 24 31 94

E-postadresse

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

Estetiske krav:
I gjeldende kommuneplan for Kristiansand, er det vedtatt retningslinjer for estetikk.
Nye byggetiltak skal tilpasses til eksisterende, slik at tomte- og bebyggelsesstruktur videreføres med hensyn til volum, fasader, takform og materialbruk.
Videre må byggetiltak gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Mottatt dokumentasjon er lagt til grunn for vår vurdering, og vi mener at tiltaket er estetisk tilfredsstillende.

Ferdigstillelse:
Før tiltaket kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1.
Når arbeidene er ferdig utført må vedlagt skjema fylles ut, og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr.
Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. SAK10 § 32-8 punkt d.

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:
Gebyr kr 4 000,- + kartavgift kr 500,- til sammen **kr 4 500,-** må innbetales. Faktura ettersendes.

Gyldighet:
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg: Orientering om klageadgang, og skjema for ferdigattest.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

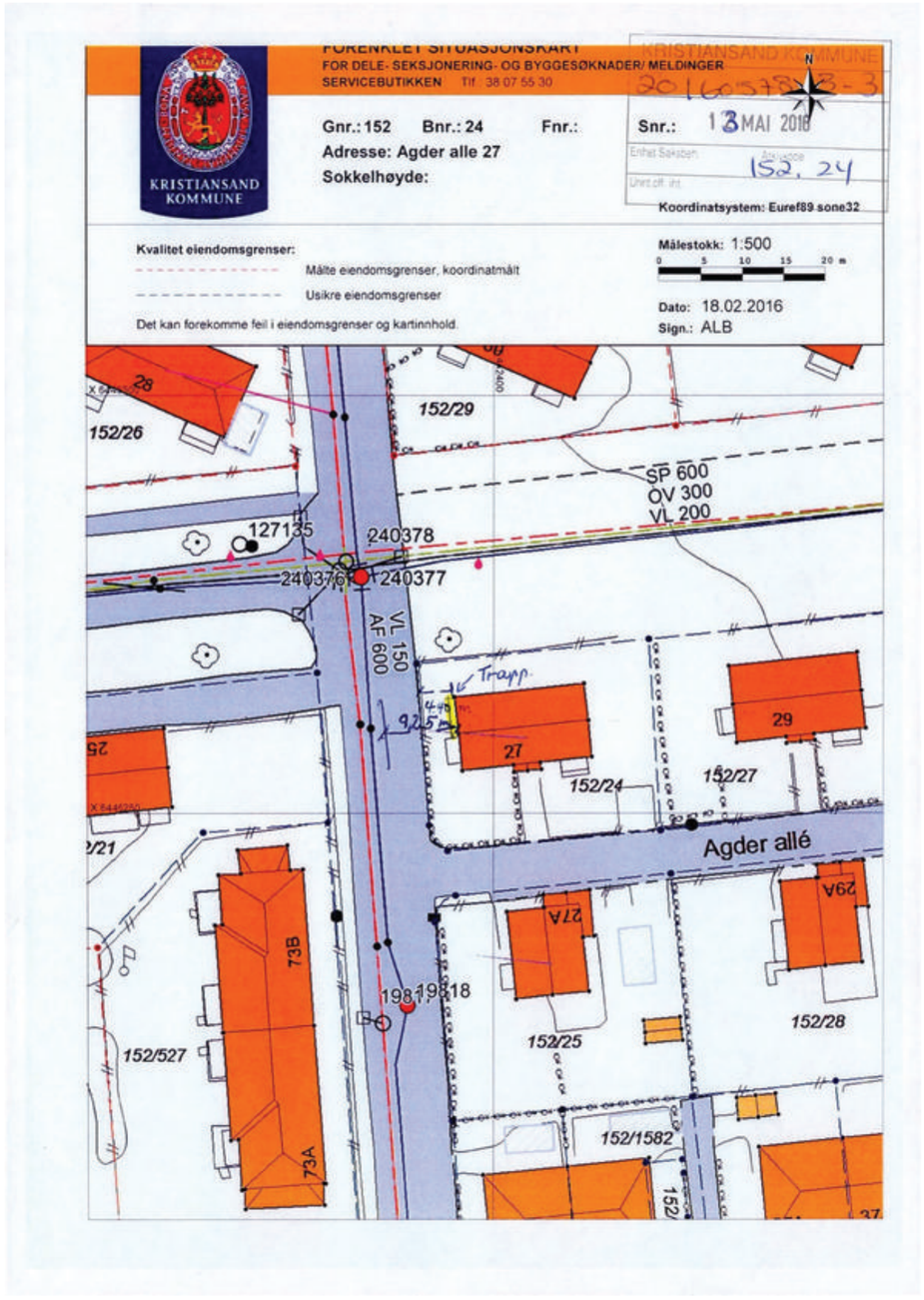
Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist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

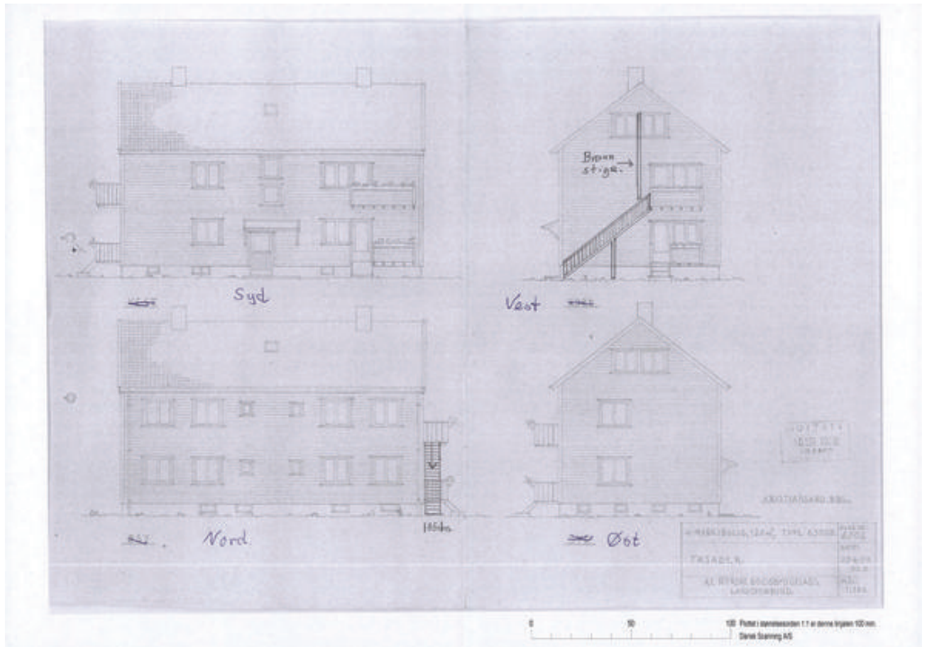
Innholdet i klagen
Du må presisere:
- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

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

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

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


FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf: 38 07 55 30
KRISTIANSAND KOMMUNE
Gnr.: 152 Bnr.: 24 Fnr.:
Adresse: Agder alle 27
Sokkelhøyde:
Snr.: 13 MAI 2016
Koordinatsystem: Euref89 sone32
Kvalitet eiendomsgrenser:
Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
Usikre eiendomsgrenser
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.
Målestokk: 1:500
Dato: 18.02.2016
Sign.: ALB
152/26
152/29
SP 600
OV 300
VL 200
127135
240378
240376
240377
VL 150
AF 600
Trapp
27
29
152/24
152/27
Agder allé
73B
73A
27A
29A
19817
19818
152/527
152/25
152/28
152/1582


Syd
Vest
Nord
Øst

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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



Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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:
Agder allé 27, 4632 KRISTIANSAND S. Gnr. 152, bnr. 24, i Kristiansand kommune, oppdragsnr.: 2400260079
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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	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 MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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