

St. Olavs vei 19C,
4631 KRISTIANSAND S

Prisantydning: kr 2 890 000,-

Eiendomsmegler Norge



Stilren og delikat 2- roms toppleilighet med solrik balkong | Nyere kjøkken og overflater | Meget attraktiv beliggenhet

Adresse
St. Olavs vei 19C,
4631 KRISTIANSAND S

Område
Lund

Prisantydning
kr 2 890 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 45 m²
BRA-e: 4 m²
BRA Total: 49 m²
Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1954
Soverom: 1
Rom: 2

Etasje: 3
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 3427.6 m²

Fellesgjeld: kr 40 889,-
Omkostninger: kr 9 496,-
Totalpris: kr 2 940 385,-
Formuesverdi: kr 578 416,-
Fellesutgifter: kr 4 186,- pr. mnd.



Sarah Skeimo
Eiendomsmegler

Tlf.: 97 07 89 13
Sarah.Skeimo@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Østre Ringvei 22, 4632 Kristiansand,

38 02 22 22



St. Olavs vei 19C,
4631 KRISTIANSAND S

Velkommen til St Olavs vei 19C - en innbydende 2- roms toppleilighet med meget attraktiv beliggenhet på beste Lund!

Fra leiligheten har du gangavstand til UiA, og alt man trenger i det daglige, det kan nevnes flere dagligvarebutikker, bakeri, kafe, legekontor, bussmetro og flere flotte turområder både i Bertes og Jegersberg. Kvadraturen med alle sine fasiliteter er en liten gå - eller sykkeltur unna.

Leiligheten er beliggende i 3. etasje (toppetasje) og har en god planløsning. Verdt å nevne:
- Gulvflate på 55 kvm
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad m/varmekabler og nyere servant
- Lys og romslig stue med peisovn og utgang til usjenert balkong
- Stort soverom med plassbygd garderobe
- Innvendig bod, loftsbod og kjellerbod

Vel møtt til visning!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 152, bnr. 603, ideell andel 1/1
i Kristiansand kommune.Andelsnr. 134 i Valhalla Borettslag med orgnr. 952864386

Innhold
Leiligheten er beliggende i 3. etasje, og har følgende innhold:
Vindfang/gang, bad/wc, bod, soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong.

To boder (en på loft (5 kvm ikke målbart areal) og 4 kvm kjellerbod).

Fellesvaskeri.

Standard
Utdrag fra tilstandsrapport:
UTVENDIG
Vinduer er byttet. PVC vinduer ok. Noen vinduer er sjekket. Åpnet og lukket.
Ytterdører er byttet. Inngangsdøren er en branndør.
PVC balkongdør fra 2008.
Balkong med rekkverk i metall, glass og plater.
Rekkverkshøyde er 110 cm.
INNVENDIG
Bruksmerker på innvendige flater/gulv er ikke å regnes som skader på en brukt bolig.
Innvendige flater har vært pusset opp.
Bruksmerker på innvendige flater/gulv er ikke å regnes som skader på en brukt bolig. Overflater fremstår med normal bruks og
aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt.
Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.
Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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.
Det er gjort stikkprøvekontroll. Målte flater med laser igjennom flere rom.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Peisovn er montert i 2014. Borettslaget opplyser om at pipen er renovert inni. Det ble gjort i 2016.
Eldre innvendige dører. Innvendige dører ok.
Det ble ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringsdagen.

VÅTROM
Eier opplyser om at badet ble pusset opp av forrige eier i ca 2006.
Servant, skap og kran ble byttet i 2023.
Det er ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Fliser på vegger. På overflater er vegg og himling i ok stand.
Det er ikke laget oppkant ved døren. 15 mm fall på gulvet. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.
Ved inspeksjon i sluket er slukmansjett klemt i klemring. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke
inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Eier opplyser om at servant, skap og kran ble byttet i 2023. Dusj fra 2006.
Elektrisk vifte trakk luften ut. Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.
Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen er i ok stand.
Avtrekksvifte trakk luften inn i kullfilter. Ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Kobber-rør av eldre dato. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen.
Stoppekran i kjøkkenbenken.
Avløpsrør i plast inne i leiligheten. Videre rør er skjult i vegg/gulv.
Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Stakeluke for avløpsrør er plassert i fellesområde i kjelleren.
Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad. Lufting fra vinduer. Ser ut til å fungere slik det er i dag.
Varmtvannsbereder på 116 liter fra 1993. Det anbefales å montere vannstopp i rommet.
Varmtvannsberederens elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne typen bereder.
ÅRSAK:
Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.
Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert. Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om
dette ikke er et krav om bør utførelsen tilkobles fast etter NEK 400. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å
motvirke fare for brann. Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har bare papirer på det siste som er gjort.
El-kontroll ble gjort 15.8.2025. Det ble etter det gjort noen oppgraderinger. Godkjent anlegg 2.3.2026.
Eier opplyser om at brannslukkerapparat er nyere enn 10 år og at røykvarslere har nyere batteri

Areal
BRA - i: 45 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 49 m²
TBA: 6 m²

Leilighet
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 45 m² Entré, bad, gang, kott, stue, kjøkken, soverom
3. etasje

TBA fordelt på etasje
3. etasje
6 m² Balkong

Bod
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 4 m² Kjellerbod

Ikke målbare arealer
Leiligheten har et gulvareal på totalt 55 kvm, hvorav 10 kvm er ALH.
Boden på loftet er ikke målbar. Den er tatt med som ALH. Gulvflate 5 kvm.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv. Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men cirka opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

Byggemåte og tilstandsrapport
Byggemåte:
Boligen er laget i tre og mur. Den har etasjeskiller i mur. Vinduer er av tre. Dører tre.
Balkong/terrasse metall og glass.
Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Henrik Løvdal den 05.08.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
Det er gjort oppgraderinger og oppussing igjennom flere år.
Noen vanlige oppgraderinger og vedlikehold må likevel påregnes.
Borettslaget vurderer når utvendig fasader må pusses opp eller byttes. Det pleier å være borettslaget som gjør den jobben.
Det er bare gjort innvendig befaring i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport
for borettslaget.
Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no
Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Følgende avvik har fåttTG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut

(avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Våtrom
Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, 2023
Hvordan ble arbeidet utført?
Faglært
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ny servant, kran og skap på badet.
Hvilket firma utførte jobben?
Tormod Bragdø AS
Elektrisitet

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, 2021
Hvordan ble arbeidet utført?
Faglært
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Spotter i tak i stue og på kjøkken
Hvilket firma utførte jobben?
Familie
Har du dokumentasjon på arbeidet?
Nei

Nytt arbeid, 2026
Hvordan ble arbeidet utført?
Faglært
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Kontroll av elektrisk arbeid. Nye stikkontakter og ledninger på soverom.
Hvilket firma utførte jobben?
SH Elektro AS

Ventilasjon og oppvarming
Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja, 2014
Hvordan ble arbeidet utført?
Faglært
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Contura vedovn installert
Hvilket firma utførte jobben?
Varmefag Kristiansand

Skjevheter og sprekker
Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja
Beskriv feilen eller endringen
Feieluken har blitt fikset.

Planer og godkjenninger
Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ja
Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Frem i tid er det plan om å skifte fasade.

Andre opplysninger
Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
Ja
Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du
opplyse om dette her:
Malearbeid har blitt gjort av familie.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Kun integrerte hvitevarer medfølger.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Leiligheten har en ypperlig beliggenhet midt på Lund. Fra leiligheten har du gang - og sykkelavstand til de fleste fasiliteter. Nærmeste dagligvarebutikk, Coop Prix, finner du like ved. UiA ligger kun en kort sykkeltur unna (ca. 1 km). Det er også flere skoler og barnehager i nærområdet.
Lund er et av Kristiansands mest populære boområder med sine gode friluftsmuligheter og nærhet til Kristiansand sentrum. Mulighetene er også mange når det kommer til friluftsliv og fritid. I dette området finner du turområdet Jegersberg med lysløyper og badevann. I andre enden av Lund ligger Bertesbukta med småbåthavn og badeplass. Her ligger også Sør Arena

Tomt
3427.6 m², eiet
Felles tomt for borettslaget. Tomten er parkmessig opparbeidet med prydbusker og store plenareal og er til beboernes felles benyttelse. Det er felles grill som kan benyttes på sommerhalvåret. Borettslaget legger også til rette for at beboere kan låne plantekasser for å dyrke urter, grønnsaker etc.

Adkomst
Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering
Utenfor hver blokk er det noen biloppstillingsplasser, og disse er til fri benyttelse for alle i borettslaget. Hver leilighet har ett parkeringsbevis. Parkeringsbeviset tilhører leiligheten og skal overleveres ny eier/beboer. Tidligere har dette beviset vært fysisk i form at et kort, men ble i 2024 erstattet med et digitalt bevis gjennom «Apcoa Flow» - tilgang både gjennom nett og mobil-app. Det er totalt 25 parkeringsplasser i borettslaget. Det er i tillegg pt. kostnadsfritt å stå parkert langs gatene. Her kan du stå så lenge du vil, utenom ved Vabua hvor det er 24 timers parkering.

ENERGI

Oppvarming
Varmekabler på bad. Peis i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 5418 kWh for år 2025. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energiklasse
E

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 578 416 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 2 313 664 pr 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd fra Telia via borettslaget.

Tilbud lånefinansiering
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger tillatelse for innflytting i oppgang C, datert 23.09.1954.

Det foreligger tillatelse til renovering av skorsteiner, datert 12.05.2016. Søknaden omfatter rehabilitering av piper på Kongsgård alle 10, A, B, C, D, St. Olavs vei 19 A, B, C, Kirkeveien A, B, C, St. Olavs vei 15 A, B, C D, Kirkeveien 16 A, B, C og St. Olavs vei 17 A, B C.

Det er gjort endringer som gjør at boligen ikke er i samsvar med godkjent byggesak: Dagens soverom er kjøpt av borettslaget av forrige eier iflg selger. Soverommet er oppført som soverom på godkjente tegninger, men med inngang fra gangen. I dag er det dør fra kjøkkenet og inn til soverommet. Badet er noe utvidet fra opprinnelige tegninger, med dusjsone etablert i del av innvendig bod.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Vei, vann og avløp
Tilknyttet offentlig vei og vann. Eiendommen har septiktank/ slamavskiller. Det gjøres oppmerksom på at Kristiansand kommune har rett til å gi pålegg om kortslutning av septiktank og kreve til tilkobling til offentlig avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan nr. 24 Agder Allé del II, datert 22.09.1950. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.
Hensynssoner/faresoner: T2 Kvikkleire

Legalpant
Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte

felleskostnader for inntil 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og borett knyttet til denne.

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

4204/152/603:
24.11.1954 - Dokumentnr: 2127 - Best. om vann/ kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.11.1956 - Dokumentnr: 2290 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/ stikkrenner m.m.

06.06.2006 - Dokumentnr: 11767 - Bestemmelse iflg. skjøte
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/ festekontrakt
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1954 - Dokumentnr: 48 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 1684982 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:603

Adgang til utleie
Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget/ aksjelaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven §§ 5-4, 5-5 og 5-6.

En andelseier som selv bor i boligen, kan leie ut deler av boligen. Eieren kan også leie ut hele boligen i opptil 30 døgn i året.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren leie ut for opptil 3 år dersom andelseieren selv eller nærstående har bodd i boligen minst ett av de to siste år.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4 186

Felleskostnader inkluderer
Avdrag felleslån kr. 433,-
Renter felleslån kr. 179,-
Driftskostnader kr. 1 885,-
Vedlikehold iht til GF 2025 kr.1 121,-
Telia TV / Bredbånd kr. 568,-

Abonnement på felles vaskeri koster kr. 1 500,- pr. år. Faktureres årlig i mars måned.

Andel Fellesgjeld
Kr 40 889
Fellesgjeld pr. dato 16.07.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 11433121820, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 16.07.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 1
Saldo per 16.07.2026: 120 310
Andel av saldo: 580
Første termin: 30.06.2000Første avdrag: 30.06.2005 (siste termin 31.12.2026)

Lånenummer: 11433121801, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 16.07.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 1
Saldo per 16.07.2026: 123 357
Andel av saldo: 594
Første termin/første avdrag: 30.06.2010 (siste termin 31.12.2026)

Lånenummer: 30008761783, Sparebanken Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.07.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 16.07.2026: 7 467 217
Andel av saldo: 39 716
Første termin/første avdrag: 25.03.2024 (siste termin 25.12.2036)
lån til vinduer, piper og rør

Andel fellesformue
Kr 25 535

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn
Valhalla BorettslagOrgnr. 952864386

Om borettslaget
Valhalla 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.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld. Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS.

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv

risikoen for godkjenning. Kjøper er forpliktet til å bli/ være medlem av Sørlandet Boligbyggelag ved kontraktsinngåelse.
Medlemskap i Sørlandet Boligbyggelag kr 800,- faktureres direkte fra Sørlandet Boligbyggelag (kr 500,- i andelskapital og kr 300,- i årskontingent). Priser fra 01.01.2026.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

Regnskap/budsjett
Det er gjort flere oppgraderinger i borettslaget og her nevnes noen av dem som har tilknytting til aktuell leilighet/inngang:
• Fasader er fra ca 80/90-tallet
• Tak over lavblokker 2000
• Balkonger 2000
• Hovedsikringsskap 2000
• Inngangsdører og låsesystem 2000
• Vinduer/Verandadører 2010
• Piper og nye peiser 2016
• Lysarmaturer trappeoppganger 2023
• Kjellerdører 2024
• Gangveier over gressplen og begge grillplassene 2024

Borettslaget hadde et overskudd på kr 1.848.791,- i 2025. Det er budsjettert et resultat på kr 1.080.468,- i 2026.
Styreleder informerer kort oppsummert etter avholdt generalforsamling 26.03.2026:

I innkalling til årsmøte 2026 er følgende saker opplyst:
6.1 Orientering om rørfornying. Vedtak: Saken tas til orientering.

6.2 Etablering av ladeplasser:
6.2.1 Generalforsamlingen utsetter behandlingen av saken til 2027, eller når fasadeprosjektet kan gjenopptas – hvilket som inntreffer først. Vedtak: Avvises.
6.2.2 Generalforsamlingen ber styret engasjere nødvendige fagfolk til å utarbeide en parkeringsplan, og utarbeide et konsept for lading som enten gir full dekning eller enkelt kan skaleres etter behov. Plan og konsept presenteres på neste ordinære generalforsamling, evt. tidligere hvis det kan samordnes. Vedtak: Godkjennes.

Styret henviser til de siste generalforsamlingene, det er en pågående sak om mulig fasaderenovering og rør med 3 mulige utfall:
1. Vi avventer rør i 10 år og tar fasadene nå
2. Fasadene utgår, vi fokuserer på takene som uansett må tas innen 2030
3. I forlengelse av punkt 3 påbegynnes rør

Det er ikke styrets oppgave å forskuttere hvilken av disse 3 generalforsamlingen til sist lander på. Det vi kan si er at økonomien er rettet inn mot at selv med en økning av felleslån til et snitt på kr. 500.000 så regner vi ikke med at felleskostnadene vil øke. Her at vi har god økonomi, og kan håndtere dette gjennom årlige økninger på 5% fremover.

Planlagt vedlikehold 2026:
- Gjennomføre oppgradering av elektriske føringsveier i 10 C-d
- Påbegynne renovering av avløpsrør og bunnledninger.
- Utskiftning av brannvarslere og pulverapparater i leiligheter.

Fremtidig vedlikehold kommende år:
- Brannvarslingsanlegg
- Elektriske føringsveier
- Tak over øverste veranda
- Tak over høyblokker
- Avløpsrør og bunnledninger

Vedlikehold innen 2030:
- Renovering av tak over alle høyblokker
- Mulig hovedrenovering av samtlige blokker.

Dyrehold
Det skal søkes om på eget skjema med signatur fra beboere i oppgangen, og godkjennes av styret.

Forretningsfører
Bosør BBL

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 2 890 000

Fellesgjeld
Kr 40 889

Totalpris
Kr 2 940 385

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 890 000,- (Prisantydning)
40 889,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 930 889,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
8 800,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
18 296,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
2 940 385,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 949 185,- (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP

Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste

annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Meglerprovisjon kr. 30 000,00,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 10 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 8900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
innhenting av opplysninger fra forretningsfører: kr. 3000,-
Eierskiftegebyr: kr. 6725,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 20 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer: SP588157

Selger
Anja Byggstøyl

Oppdragsanvarlig
Sarah Skeimo
Eiendomsmegler
Sarah.Skeimo@emnorge.no
Tlf: 970 78 913

Ansvarlig megler
Sarah Skeimo
Eiendomsmegler
Sarah.Skeimo@emnorge.no
Tlf: 970 78 913

Eiendomsmegler Norge, Lund, Østre Ringvei 22, 4632 Kristiansand

Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
51260093

Salgsoppgavedato
07.08.2026

Plantegning



Boligfotografer.no

Eiendomsmegler Norge

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



















Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Enslige
Studenter
Godt voksne

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

SPORT

Oddemarka skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	3 min 0.2 km
Mottakskolens basketflate asfalt Ballspill	4 min 0.3 km
Spicheren Treningssenter	13 min
Fresh Fitness Lund	13 min

VARER/TJENESTER

Sandens Kjøpesenter	21 min
Apotek 1 Lund	10 min

DAGLIGVARE

Coop Prix St. Olavsvei	2 min
Spar Lund Torv	7 min

SITAT FRA LOKALKJENT

«Rolig og greit. Trygt. Sentrumsnært, uten å være i sentrum. Grei avstand til butikker.»

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Olavs vei/Kongsgård allé Linje 13	1 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 2.4 km
Kristiansand Kjevik	17 min

KVALITETER

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
85	79	60
Veldig trygt	Veldig bra	Høflige

SKOLER

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	4 min 0.3 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	6 min 0.6 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	7 min 0.6 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	5 min 0.5 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	10 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	13 min 1.2 km

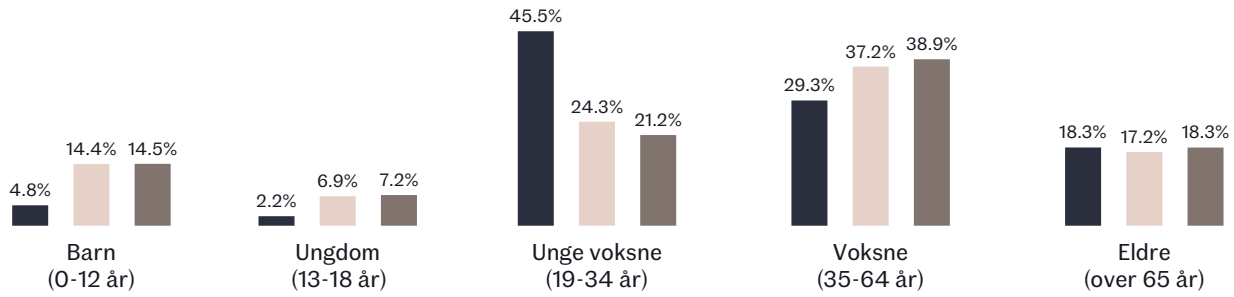
BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	7 min 0.5 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 35 barn	7 min 0.6 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	10 min 0.9 km

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

Nabolagsprofil

BEFOLKNING

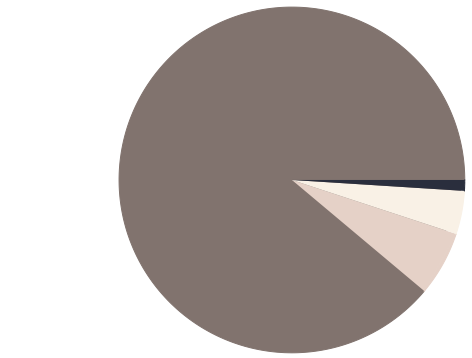


OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Solbygg	902	695
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil
Sykkel
Buss

BOLIGMASSE



Enebolig
Rekkehus
Blokk
Annet

KVALITETER

Turmulighetene

86

Nærhet til skog og mark

Kollektivtilbud

85

Veldig bra

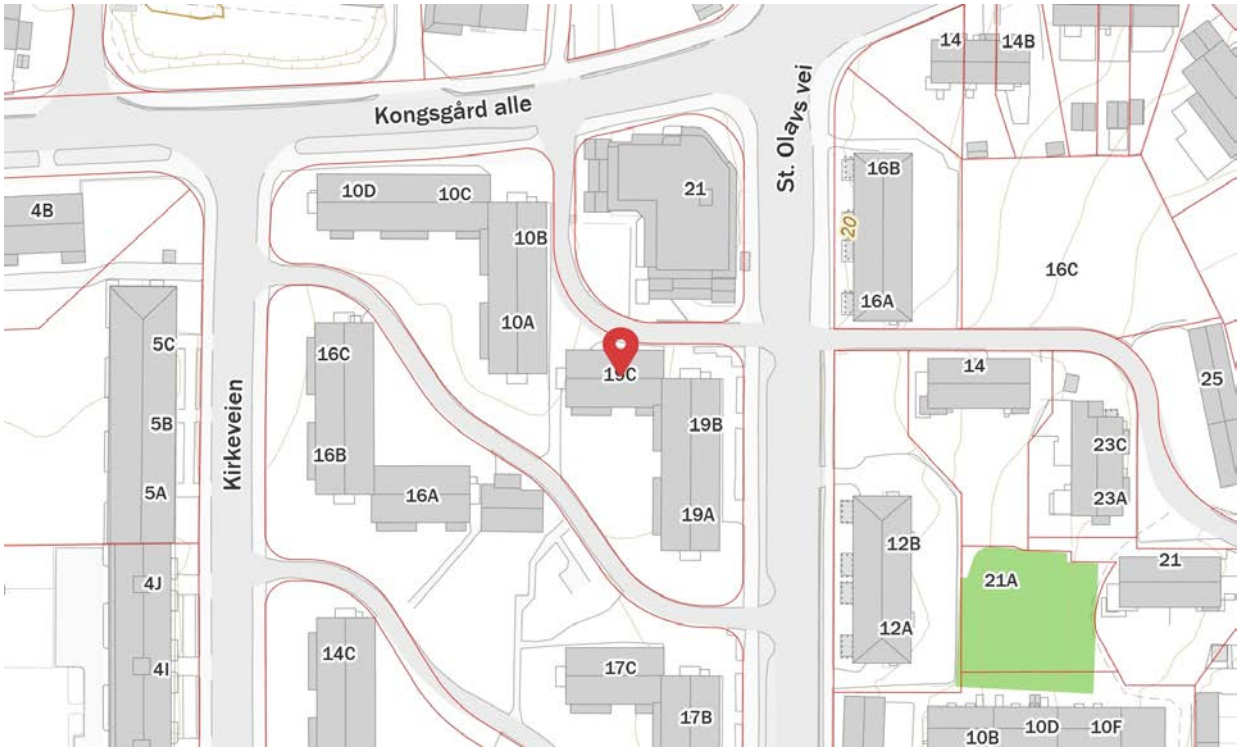
Støynivået

84

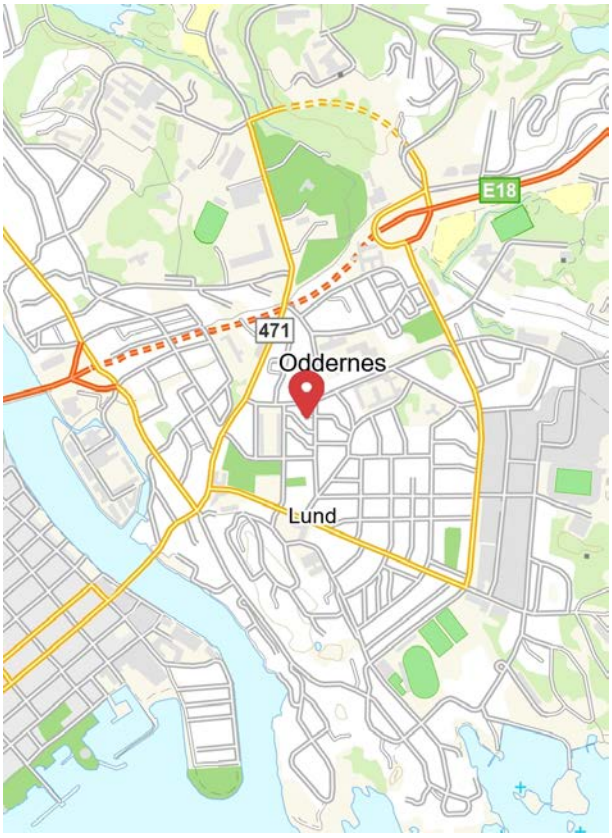
Lite støynivå

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

Nabolagsprofil







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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
St. Olavs vei 19 C, 4631 KRISTIANSAND S
KRISTIANSAND kommune
gnr. 152, bnr. 603
Andelsnummer 134

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 06.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20308-2396 **Eiendomsverdi ref nr:** PU6422

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Løvdal **Vår ref:** Takstmann Henrik Løvdal

Medlem av Sørlandstakst

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømrerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger.
I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energitiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Det er gjort oppgraderinger og oppussing igjennom flere år. Noen vanlige oppgraderinger og vedlikehold må likevel påregnes.

Borettslaget vurderer når utvendig fasader må pusses opp eller byttes. Det pleier å være borettslaget som gjør den jobben.

Det er bare gjort innvendig befaring i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for borettslaget.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no
Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Byggemåte:
Boligen er laget i tre og mur. Den har etasjeskiller i mur. Vinduer er av tre. Dører tre.
Balkong/terrasse metall og glass.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Vinduer er byttet. PVC vinduer ok. Noen vinduer er sjekket. Åpnet og lukket.
Ytterdører er byttet. Inngangsdøren er en branndør. PVC balkongdør fra 2008.
Balkong med rekkverk i metall, glass og plater. Rekkverkshøyde er 110 cm.

INNVENDIG Gå til side

Bruksmerker på innvendige flater/gulv er ikke å regnes som skader på en brukt bolig.
Innvendige flater har vært pusset opp.
Bruksmerker på innvendige flater/gulv er ikke å regnes som skader på en brukt bolig. Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt.
Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.
Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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.
Det er gjort stikkprøvekontroll. Målte flater med laser igjennom flere rom.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Peisovn er montert i 2014. Borettslaget opplyser om at pipen er renovert inni. Det ble gjort i 2016.
Eldre innvendige dører. Innvendige dører ok.
Det ble ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringsdagen.

VÅTROM Gå til side

Eier opplyser om at badet ble pusset opp av forrige eier i ca 2006.
Servant, skap og kran ble byttet i 2023.
Det er ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Fliser på vegger. På overflater er vegg og himling i ok stand.
Det er ikke laget oppkant ved døren. 15 mm fall på gulvet. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.
Ved inspeksjon i sluket er slukmansjett klemt i klemring. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Eier opplyser om at servant, skap og kran ble byttet i 2023. Dusj fra 2006.
Elektrisk vifte trakk luften ut. Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.
Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.
Avtrekksvifte trakk luften inn i kullfilter. Ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber-rør av eldre dato. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen.
Stoppekran i kjøkkenbenken.
Avløpsrør i plast inne i leiligheten. Videre rør er skjult i vegg/gulv.
Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Stakeluke for avløpsrør er plassert i fellesområde i kjelleren.
Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad. Lufting fra vinduer. Ser ut til å fungere slik det er i dag.
Varmtvannsbereder på 116 liter fra 1993.
Det anbefales å montere vannstopp i rommet.
Varmtvannsberederens elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne typen bereder.
ÅRSAK:
Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.
Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert. Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om bør utførelsen tilkobles fast etter NEK 400.
Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.
Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har bare papirer på det siste som er gjort.
El-kontroll ble gjort 15.8.2025. Det ble etter det gjort noen oppgraderinger. Godkjent anlegg 2.3.2026.
Eier opplyser om at brannslukkerapparat er nyere enn 10 år og at røykvarslere har nyere batteri.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Bod

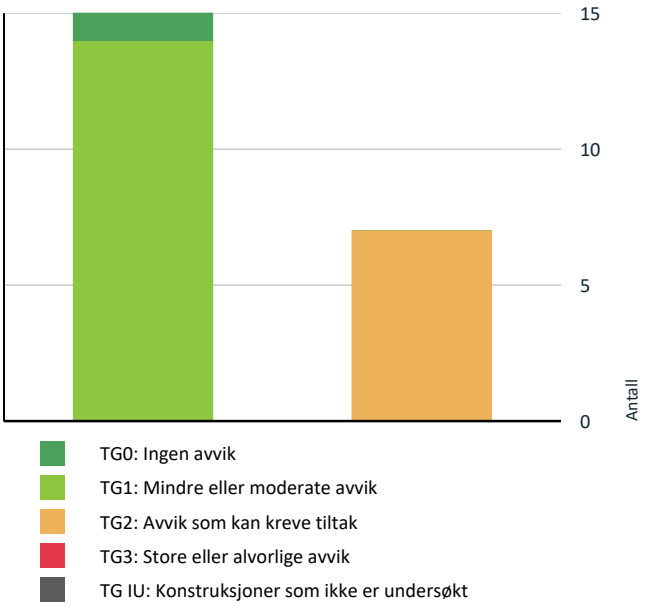
• Det foreligger ikke tegninger

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret. Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1955

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer er byttet. PVC vinduer ok. Noen vinduer er sjekket. Åpnet og lukket.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører er byttet. Inngangsdøren er en branndør. PVC balkongdør fra 2008.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong med rekkverk i metall, glass og plater. Rekkverkshøyde er 110 cm.





INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Bruksmerker på innvendige flater/gulv er ikke å regnes som skader på en brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige flater har vært pusset opp.
Bruksmerker på innvendige flater/gulv er ikke å regnes som skader på en brukt bolig. Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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. Det er gjort stikkprøvekontroll. Målte flater med laser igjennom flere rom.





Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Peisovn er montert i 2014. Borettslaget opplyser om at pipen er renovert inni. Det ble gjort i 2016.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre innvendige dører. Innvendige dører ok.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det ble ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringsdagen.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Eier opplyser om at badet ble pusset opp av forrige eier i ca 2006. Servant, skap og kran ble byttet i 2023.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

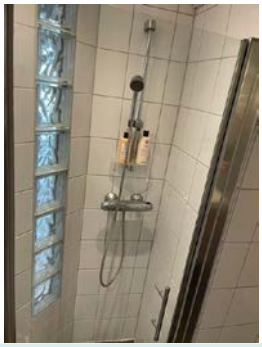
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegger. På overflater er vegg og himling i ok stand.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Det er ikke laget oppkant ved døren. 15 mm fall på gulvet. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

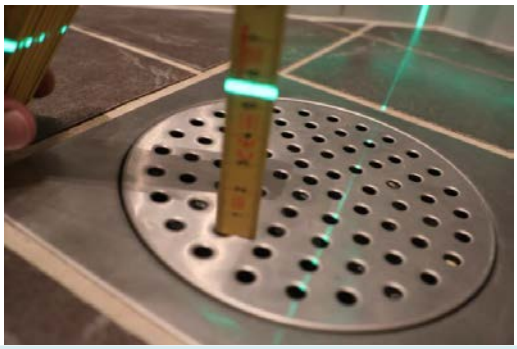
Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Når våtrommet pusses opp må det lages oppkant og tilstrekkelig fall til sluket. Hvis sluket skulle tette seg eller det kommer vann på gulvet fra andre komponenter, da kan vann renne ut av våtrommet og skade tilliggende bygningsdeler.



Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ved inspeksjon i sluket er slukmansjett klemt i klemring. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Eldre fuktsikring kan føre til lekkasjer i vegger og gulvet. Det vil igjen føre til skader i tilstøtende rom.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Eier opplyser om at servant, skap og kran ble byttet i 2023. Dusj fra 2006.





LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte trakk luften ut. Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.



KJØKKEN

LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte trakk luften inn i kullfilter. Ok.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kullfiltervifte i kjøkkenet. Men det betyr ikke at kjøkkeviften som er der i dag må byttes eller det må gjøres tiltak. Denne typen vifte kan virke godt nok.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobber-rør av eldre dato. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Stoppekran i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast inne i leiligheten. Videre rør er skjult i vegg/gulv.
Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Stakeluke for avløpsrør er plassert i fellesområde i kjelleren.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad. Lufting fra vinduer. Ser ut til å fungere slik det er i dag.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 1993.
Det anbefales å montere vannstopp i rommet.
Varmtvannsberederens elektriske tilkobling er til stikkontakt.
Regelverket tilsier fast tilkobling til denne typen bereder.
ÅRSAK:
Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.
Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert. Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om bør utførelsen tilkobles fast etter NEK 400.
Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

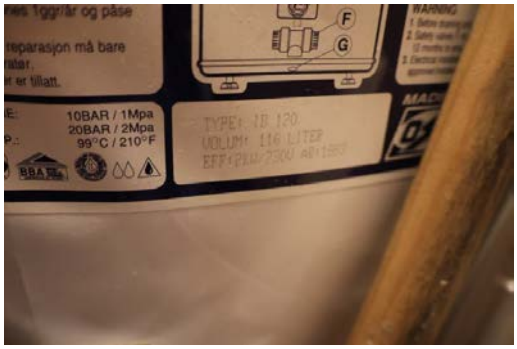
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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





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

Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har bare papirer på det siste som er gjort.
El-kontroll ble gjort 15.8.2025. Det ble etter det gjort noen oppgraderinger. Godkjent anlegg 2.3.2026.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Eier har fått elektriker til å fikse det som måtte gjøres. Godkjent 2.3.2026.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Det er kun gjort en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Eier opplyser om at brannslukkerapparat er nyere enn 10 år og at røykvarslere har nyere batteri.

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 foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Eier har fått elektriker til å fikse det som måtte gjøres. Godkjent 2.3.2026.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1954

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Standard
Boden har normal standard ut i fra byggetiden. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bod/boder normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bod på loftet har skråtak. Den mister målbart areal i skråtaket.
Boden er ikke isolert. Den er enkelt laget.
Bod i u.etg. Den er laget i mur og tre.
Boden er ikke isolert.
Boden er i normal ok stand ut i fra byggemåte og alder.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

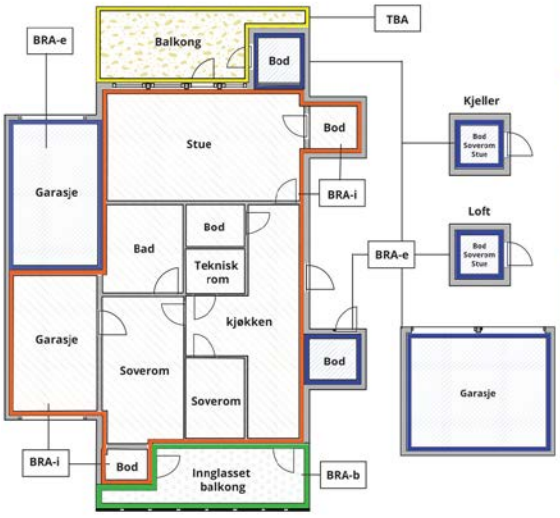
Hva er måleverdig areal?

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 branncceller 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.

Arealer

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						5	5
Kjeller		4		4			4
SUM		**4**				**5**	**9**
SUM BRA	**4**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Boden på loftet er ikke målbar. Den er tatt med som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Noen innvendige oppgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	45			45	6	10	55
SUM	**45**				**6**	**10**	**55**
SUM BRA	**45**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Entré, bad, gang, kott, stue, kjøkken, soverom		

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men cirka opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Anja Byggstøyl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	603		0	3427.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
St. Olavs vei 19 C

Hjemmelshaver
Valhalla Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/VALHALLA BORETTSLAG	952864386	H0301		Byggstøyl Anja

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
134

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Borettslag på Lund, Kristiansand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.04.1953		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Eiendomsmegler Norge,
Lund

Gjensidige

Egenerklæring

St. Olavs vei 19C, 4631 KRISTIANSAND S

28 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
St. Olavs vei 19C	St. Olavs vei 19C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt i des 2010

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodd i leiligheten siden des 2010

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Byggstøyl, Anja

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny servant, kran og skap på badet.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tormod Bragdø AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Spotter i tak i stue og på kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Familie

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kontroll av elektrisk arbeid. Nye stikkontakter og ledninger på soverom.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SH Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2014

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Contura vedovn installert

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varmefag Kristiansand

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Feieluken har blitt fikset.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Frem i tid er det plan om å skifte fasade.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Malearbeid har blitt gjort av familie.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 48616883



Adresse **St. Olavs vei 19C, 4631 KRISTIANSAND S**	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292895**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **168229232**
Gårdsnummer **152**	Bruksnummer **603**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **165,6 m²**	Oppvarmet bruksareal **369,9 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **236,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **204,28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **75 563 kWh**

St. Olavs vei 19C, 4631 KRISTIANSAND S

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon

Dette vil bedre luftkvalitet og redusere varmetap.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Etterisolering av yttervegg er både vedlikeholdstiltak og energisparende.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Attesten gjelder for følgende enheter (7)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
St. Olavs vei 19C	168229232	H0101	0	0	91
St. Olavs vei 19C	168229232	H0102	0	0	73
St. Olavs vei 19C	168229232	H0103	0	0	4
St. Olavs vei 19C	168229232	H0201	0	0	29
St. Olavs vei 19C	168229232	H0202	0	0	64
St. Olavs vei 19C	168229232	H0203	0	0	123
St. Olavs vei 19C	168229232	H0301	0	0	134

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1955
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 2016
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.0.34.07
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Multiconsult Norge AS
Beregningsdato	08.05.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Kristiansand
Klimakorreksjonsfaktor	0.73
Årsmiddeltemperatur	8.30 °C

Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene

Annet:

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	270,78 m²
Areal tak	194,42 m²
Areal gulv	165,60 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	51,70 m²
Oppvarmet BRA	369,90 m²
Oppvarmet luftvolum	910,10 m³
U-verdi for yttervegger	0,45 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,47 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,51 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,98 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	174,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,65
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,81 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	88,07 %
Lokal varmekilde - Bio fastbrensel	0,73	11,93 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		113,33 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,45	32,00	2,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,45	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,33
2	Tak	0,25
3	Gulv	0,23
4	Vinduer og dører	0,22
5	Kuldebroer	0,09
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**1,12**
6	Infiltrasjon	0,01
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**1,12**
7	Ventilasjon	0,60
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**1,72**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	134,88	0,00	134,88	0,95	142,32
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,05	7,94	32,99	1,00	33,02
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**188,88**	**7,94**	**196,83**	**-**	**204,28**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	65 405	176,82
	2a Levert fast biobrensel	10 158	27,46
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**75 563**	**204,28**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**75 563**	**204**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	10 708	28,95
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	42 485	114,86
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	12 213	33,02
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**65 405**	**176,82**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**65 405**	**176,82**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	219,30	1,00	219,30
2a Levert fast biobrensel	37,62	0,45	16,93
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**256,92**		**236,23**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	236,23 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

HUSORDENSREGLER

VALHALLA BORETTSLAG
styret@valhallabrl.no
Kongsgård Allé 10 D

Gjeldende fra 15.09.2024

Valhalla borettslag skal være et framtidsrettet borettslag hvor alle beboere skal føle seg trygge og trives. Alle beboere er ansvarlig for at vedtektene og bestemmelsene som er vedtatt for borettslaget blir fulgt. Mangelfull etterlevelse av disse husordensregler og vedtektene vil bli ansett som grunnlag for mulig mislighold.

*I tilfelle av akutt krise må det vurderes om **nødnumrene 110 (brann), 112 (politi), og 113 (medisinsk)** skal benyttes eller om vaktmesters **beredskapstelefon 90 77 82 34** er tilstrekkelig.*

Styret vil følge opp hendelser, men er ikke tilgjengelig som akuttberedskap.

Alminnelige husordensregler

- *Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Arbeid i leiligheten som medfører støy er ikke tillatt på bevegelige helligdager og mellom lørdag kl. 18:00 og mandag kl. 07:00, samt øvrige hverdager mellom kl. 21:00 og kl. 07:00. Det skal være ro i og utenfor blokkene mellom kl. 23:00 og kl. 06:00. Dør inn til leilighet skal holdes lukket.*

- *Den enkelte beboer er ansvarlig for å verne om vår felles eiendom: både innvendige ganger – fellesrom og vaskerom og utvendige plener – beplantning og fellesareal etc. Lys skal slukkes etter bruk i kjeller og på loft. Dører til loft og kjeller skal holdes lukket.*

- *Alle hovedinngangsdører og kjellerdører skal være låst hele døgnet. Det skal ikke slippes inn noen du ikke kjenner. Sjekk at døra låser seg – spesielt ved snøfall. Alle beboere har felles ansvar for snømåking og strøing ved eget inngangsparti.*

- *PARKERING: Parkering av kjøretøy er kun tillatt på avsatte plasser til parkering, se vedlegg «Parkeringsoversikt» mot slutten. I tillegg må kjøretøyet være lagt inn i digital ordning tilknyttet Apcoa som er vår leverandør av parkeringsadministrasjon – tilgang tildeles av styret, og det er en tillatelse per andel. Maks tillatt sammenhengende parkeringstid er i dag 72 timer. Dette gjelder også for besøkende, da vi ikke har egne gjesteplasser.*

  Brudd på parkeringsreglene håndteres først og fremst gjennom bøter gitt av parkeringsselskapet. Gjentatte brudd, og etter skriftlig melding fra styret, kan tillatelse tilbakekalles for en gitt periode.

- *PRIVATE GJENSTANDER: Eiendeler som møbler og inventar, leker, klær og lignede skal ikke hensettes på fellesareal uten avtale med styret. Feilplasserte gjenstander kan bli kastes uten varsel.*

- *SYKLER, BARNEVOGNER OG UTSTYR: Sykler, sparkesykler, skateboard og lignende skal oppbevares i sykkelrom, og for sykler skal kun kjellerdør benyttes som adkomst. Sykler kan også plasseres i utvendige sykkelstativ.*

  Barnevogner kan enten settes ved siden av nedre trappeløp eller i sykkelrom, og rullatorer som fortrinnsvis er sammenslått kan stilles opp under postkassene i hver oppgang.

  Ski, kjelker og lignende utstyr kan oppbevares i egen bod. Ved behov for å oppbevare slike gjenstander utenfor sesong i sykkelrom skal styret varsles.

- *AVFALLSHÅNDTERING: Borettslaget kildesorterer avfall som plast, mat, glass&metall, papp&papir og restavfall. Alle beholdere er synlig merket med farge og det er illustrative plakater ved hver dunk-gruppe som viser hvilken type avfall som skal hvor.*

  Melkekartonger, pappesker og lignende skal flatpakkes og brettes. Isopordeler skal ikke legges i grønn dunk sammen med papp.

  Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander som ellers ikke hører hjemme i de ulike dunkene, ei heller er det akseptabelt at avfall fra oppussing m.m. dumpes i borettslagets dunker. I slike tilfeller må den enkelte andelseier selv bekoste frakt til nærmeste avfalls-stasjon.

- *STIKKONTAKT I BOD: Strøm fra fellesanlegg kan leies etter avtale med styret.*

- VASKERI: Vaskerom er felles for hver adresse. Abonnement kan tegnes etter avtale med styret.

  Vaskerienes åpningstider er 08:00 til 22:30 mandag til lørdag, og vaskemaskinene og tørketromlene skal ha avsluttet sine programmer innen stengetid. Søndager og helligdager er vaskeriene stengt for bruk.

  Når vaskeriene forlates skal vinduer være lukket, kraner stengt, lys slukket og døren skal være låst. Filter på vaskemaskin og tørketrommel skal rengjøres og vasket tøy skal tas med ut når vasking er avsluttet.

- *NAVNESKILT OG NØKLER: Vaktmester skifter navn på ringeklokke. Postkasseskilt kan bestilles gjennom styret til egne satser, eller direkte hos Postens skiltbutikk. Postkasseskilt av type stort og hvitt, med sort tekst.*

  Nøkler til ytterdører, leiligheter og vaskerier går på system som forvaltes av eksterne firmaer. Nye nøkler må bestilles gjennom styret til egne priser, og det vil ikke bli gitt fullmakt for at nøkler kan lages andre steder.

- *FUGLEMATING: Ikke tillatt på borettslaget område.*

- *HUSDYR: Hovedregelen er at husdyr er søknadspliktig til styret og det kan bli nødvendig med aksept fra beboere i oppgangen. Omfang - og gjennomføring av søknadsprosessen avklares med styret.*

- *UTLEIE/FRAMLEIE/BRUKSOVERLATELSE: Gjelder alle tilfeller hvor andelseier overlater bruken av hele leiligheten til andre, inkludert familie. Søknads- og godkjenningsprosess, og lengde på utleie avhenger av flere faktorer – styret kan avklare den enkeltes situasjon. Bruksoverlating skal ikke forekomme uten godkjenning, og ved godkjenning reduseres ikke andelseiers plikter overfor borettslaget – inkl. leietakers etterlevelse av husordensreglene.*

- *RENGJØRING: Rengjøringsbyrå vasker trappeoppgangene fra loft til kjeller. Søl som andelseier har forårsaket står også andelseier ansvarlig for. Hvis borettslaget må ta rengjøringen, vil utgiftene bli viderefakturert.*

- *BRANNSIKKERHET: Andelseier er ansvarlig for å overholde brannforskrifter i egen leilighet. Leiligheten skal ha minst 1 brannvarsler som fungerer, og batteri hvis slik type skal byttes årlig. Andre type varslere med 5 eller 10 års batterikapasitet er også godkjent, men her er andelseier selv ansvarlig for kostnadene ved utskiftning.*

  Brannslukningsapparatet som borettslaget eier skal følge leiligheten, og andelseier må sørge for at apparatet er i godkjent stand. Andelseier plikter også å stille apparat til sertifisering eller utskiftning når styret varsler om det.

  Andelseiers etterlevelse av brannsikkerheten bekreftes gjennom den årlige internkontrollen som normalt gjennomføres sen-høst. Internkontrollen er obligatorisk for alle andelseiere.

- *GASSBEHOLDER: Skal ikke oppbevares innendørs i leilighet, kjeller eller loft grunnet eksplosjonsfare. Egnet sted for oppbevaring ved behov er veranda.*

- *SIKRINGSSKAP: Ved oppgradering av det elektriske anlegget må det søkes styret.*

- *GRILLING: Det er på verandaene kun tillatt med gass- eller elektrisk grill. Kullgrilling henvises til borettslagets grillplasser.*

- *TEPPER OG SENGEKLÆR: Det er ikke tillatt å riste eller lufte tepper og sengeklær over rekkeverk på veranda eller fra noen av vinduene.*

Særskilte presiseringer av vedlikehold:

- *Borettslagets vedtekter §5-1 med underpunkter skal følges. Punktene nedenfor er ikke uttømmende, men et supplement og presisering.*

- *Andelseier har ansvar for flere emner i egen leilighet og på veranda, som med forventet vedlikehold vil hindre skade eller ulempe for andre. Forsikringssaker som skyldes andelseiers vedlikeholdsansvar etter vedtektene §5-1, vil egenandel bli belastet andelseier.*

- *Andelseier plikter å varsle styret omgående dersom det oppdages skade eller tilløp til skade, som borettslaget antas å være ansvarlig for utbedring av – for eksempel lekkasje eller lignende. Skadedyr er en forsikringssak, og følger samme plikt om varsling.*

- *VARMTVANNSBEREDER: Andelseier har ansvar for at berederen er i orden.*

- *SANITÆR: Alle ledninger og alt utstyr behandles forskriftsmessig. Kun toalettpapir skal brukes – uvedkommende ting må ikke kastes i WC. Fett må ikke kastes i vasker/sluk. WC/kran må ikke stå og lekke/dryppe. Det er andelseiers ansvar å holde avløpene åpne. NB! Ikke bruk kaustisk soda i pulverform, bare flytende.*

- *VERANDAER:*
    - *Veggene tillates ikke malt i andre farger uten styrets godkjenning og bestemmelser.*

    - *Andelseier har ansvar for å holde avløp/sluk åpen til enhver tid for å unngå oversvømmelse. Beboer kan bli holdt ansvarlig om slikt skjer. Egen veranda må måkes ved stort snøfall.*

    - *Flaggstenger, markiser, blomsterkasser, etc., skal godkjennes av styret. Private antenner er ikke tillatt i borettslaget.*

Overholdelse av husordensregler og vedtekter:

Det er den enkelte beboers plikt å påse at disse regler blir etterlevd. Alle klager sendes skriftlig og signert til styret. Post til styret og vaktmester i postkasse Kongsgård Allé 10 D eller e-post styret@valhallabrl.no. Andelseier/leieboer må rette seg etter vaktmesterens anvisninger når det gjelder orden i fellesrom, parkeringsplasser og andre uteområder. Vaktmester opptrer i slike tilfeller på vegne av styret.

Du oppfordres til å vise hensyn – hjelp oss å holde det pent og ryddig på området. Ikke kast flasker, sigaretter eller annen søppel ved inngangene eller fra veranda – noen får jobb med å plukke det opp!!

Gjentatte overtredelser av regelverket kvalifiserer til utkastelse.

1 Vedlegg: Parkeringsoversikt



VEDTEKTER FOR VALHALLA BORETTSLAG

Org.nr. 952864386 *Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004*

Vedtatt: 29.04.1986 - Sist endret: 22.03.2024

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER 2

1.1 FORMÅL 2
1.2 FORRETNINGSKONTOR, FORRETNINGSFØRSEL OG TILKNYTNINGSFORHOLD 2

2 ANDELER OG ANDELSEIERE 2

2.1 ANDELER OG ANDELSEIERE 2
2.2 SAMEIE I ANDEL 2
2.3 OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER 2

3 FORKJØPSRETT 3

3.1 HOVEDREGEL FOR FORKJØPSRETT 3
3.2 FRISTER FOR Å GJØRE FORKJØPSRETT GJELDENDE 3
3.3 NÆRMERE OM FORKJØPSRETTEN 3

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING 3

4.1 BORETTEN 3
4.2 BRUKSOVERLATING 4

5 VEDLIKEHOLD 5

5.1 ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT 5
5.2 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT 5

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE 6

6.1 MISLIGHOLD 6
6.2 PÅLEGG OM SALG 6
6.3 FRAVIKELSE 6

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET 6

7.1 FELLESKOSTNADER 6
7.2 BORETTSLAGETS PANTESIKKERHET 6

8 STYRET OG DETS VEDTAK 7

8.1 STYRET 7
8.2 STYRETS OPPGAVER 7
8.3 STYRETS VEDTAK 7
8.4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT 8

9 VALGKOMITE 8

9.1 VALGKOMITE 8

10 GENERALFORSAMLINGEN 8

10.1 MYNDIGHET 8
10.2 TIDSPUNKT FOR GENERALFORSAMLING 8
10.3 VARSEL OM OG INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 8
10.4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 8
10.5 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL 9
10.6 STEMMERETT OG FULLMAKT 9
10.7 VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN 9

11 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN 9

11.1 INHABILITET 9
11.2 TAUSHETSPLIKT 9
11.3 MINDRETALLSVERN 10

12 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE 10

12.1 VEDTEKTSENDRINGER 10
12.2 FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE 10

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Valhalla 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

Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune. Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som også er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(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 v/SØBO 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, 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.

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

5 Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som termoruter, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Endringer i leiligheten skal godkjennes av styret før arbeidet settes i gang.

(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 ol.

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

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

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

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(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, og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med UNNTAK av varmekabler og sluk.

(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

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 med minimum 2 varamedlemmer. 1. varamedlem har møteplikt i styret.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Valgkomiteen innstiller på de forskjellige plassene. Dersom dette ikke lar seg gjøre konstituerer styret seg selv.

(4) Styreleder og samtlige av styrets medlemmer må være andelseiere og bosatt i borettslaget. Dersom det viser seg umulig å finne kandidater, kan generalforsamlingen velge å fravike dette kravet.

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. Ett 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 endre 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

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Valgkomite

9.1 Valgkomite

Valgkomite består av 3-5 medlemmer som velges for 1 år av gangen. Valgkomiteen skal bestrebe seg på å følge likestillingsloven når det gjelder valg av medlemmer.

10 Generalforsamlingen

10.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10.2 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 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.3 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 10-3 (1).

10.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- *Godkjenning av innkalling*
- *Valg av møteleder*
- *Valg av underskriver til protokoll*
- *Godkjenning av årsberetning fra styret*
- *Godkjenning av årsregnskap*
- *Godtgjørelse til revisor*
- *Valg av styreleder*
- *Valg av styremedlemmer og varamedlemmer*

- *Valg av valgkomite*
- *Fastsetting av godtgjørelse til styret*
- *Andre saker som er nevnt i innkallingen*

10.5 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.

10.6 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.

10.7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 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.

11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11.1 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.

11.2 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.

11.3 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.

12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12.1 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*

12.2 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.

Innkalling til ordinær generalforsamling i VALHALLA BORETTSLAG

Generalforsamlingen finner sted på **KONGSGÅRD SKOLESENTER, Kongsgård Allé 20, i Aulaen ved hovedinngang B kl. 18:00 25. mars 2026**

Oversiktskart med veibeskrivelse er vedlagt på siste side

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: *Trond Haugom velges som møteleder*

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: *Hanne Kile skriver protokollen*

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: *Camilla Hannaas signerer protokollen sammen med møteleder.*

1.4 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: *Camilla Hannaas og Sander Blomgren danner tellekorpset*

1.5 Opptelling av stemmer: tilstedeværende / fullmakter

1.6 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: *Innkalling og dagsorden godkjennes uten merknader*

2 Årsmelding

Saksinformasjon: Side 4
Forslag til vedtak: *Styrets årsmelding tas til orientering*

3 Regnskap og budsjett

Saksinformasjon: Side 5 – 15
Forslag til vedtak: *Årsregnskap godkjennes og budsjett tas til orientering*

4 Styrehonorar

Normal praksis i borettslaget er etterskuddsvis for utgående periode, i størrelsesorden 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Forslag til vedtak: *Totalt styrehonorar for perioden 26.03.2025 til 25.03.2025 fastsettes til kr. 260.000. Det avgående styret får fullmakt til å fordele summen internt.*

5 Valg

Det nåværende styret:

Leder, Trond Haugom
Styremedlem, Hanne Kile
Styremedlem, Helge Andersen
Styremedlem, Charlott-Andrea Stapnes
Styremedlem, Jocelyn Sido Augland
Varamedlem, Martine Le-Page
Varamedlem, Ellen Skålvoll

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg

5.2 Valg av styremedlemmer

Hanne Kile og Charlott-Andrea Stapnes er ikke på valg

Helge Andersen og Jocelyn Sido Augland tar gjenvalg

Forslag til vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Helge Andersen, valgt til 2028
Jocelyn Sido Augland, valgt til 2028

Hanne Kile, valgt til 2027
Charlott-Andrea Stapnes, valgt til 2027

5.3 Valg av varamedlemmer

Ellen Skålvoll trer ut av styret, Martine Le Page tar gjenvalg og Kristine Robstad stiller som kandidat.

Forslag til vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Martine Le Page, valgt til 2027
Kristine Robstad, valgt til 2027

5.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å finne kandidater til valgkomiteen.

6 Saker

6.1 Orientering om rørfornying

Saksinformasjon: *Side 16 - 18*
Forslagsstiller: *Styreleder*
Forslag til vedtak: *Saken tas til orientering*

6.2 Etablering av ladeplasser

Saksinformasjon: *Side 19 – 21*
Forslagsstiller: *Irene Eik, 10 B H0402*
Styrets innstilling: *Sak 6.2.1 godkjennes, øvrig avvises*
Avstemning: *Godkjenning av 6.2.1 krever 1/2-dels flertall. Hvis styrets innstilling faller, gjøres ny votering for 6.2.2 med 1/2-dels flertall*

Forslag til vedtak:

6.2.1 *Generalforsamlingen utsetter behandlingen av saken til 2027, eller når fasadeprosjektet kan gjenopptas – hvilket som inntreffer først*

6.2.2 *Generalforsamlingen ber styret engasjere nødvendige fagfolk til å utarbeide en parkeringsplan, og utarbeide et konsept for lading som enten gir full dekning eller enkelt kan skaleres etter behov. Plan og konsept presenteres på neste ordinære generalforsamling, evt. tidligere hvis det kan samordnes.*

Styrets årsmelding for 2025

Styrets sammensetning

- *Styreleder: Trond Haugom (15 C)*
- *Styremedlemmer: Helge Andersen (10 D), Hanne Kile (19 B), Charlott-Andrea Stapnes (14 C) og Jocelyn Sido Augland (15 A)*
- *Vara: Martine Le Page (14 C) og Ellen Skålvoll (19 B)*

Styrets arbeid

- *Beboerkontakt, koordinering av vaktmester m.m.*
- *Oppfølging av forsikringssaker, inkl. skadedyrbekjempelse*
- *Brannsikkerhet på fellesarealer og årlig internkontroll*
- *Teknisk gjennomgang av alle tak*
- *Teknisk gjennomgang av alle avløpsrør*
- *Energikartlegging og tilstaksstøtte fra Enova til gjennomføring*
- *Oppfølging av arkitekt mht. mulig fasaderenovering*

Vedlikehold / Oppgraderinger

Utført vedlikehold

- *Utbedret skader på tak*
- *Midlertidig utbedring bunnledning 10 C-D*

Planlagt vedlikehold 2026

- *Gjennomføre oppgradering av elektriske føringsveier i 10 C-D*
- *Påbegynne renovering av avløpsrør og bunnledninger*
- *Utskiftning av brannvarslere og pulverapparater i leiligheter*

Fremtidig vedlikehold kommende år

- *Brannvarslingsanlegg*
- *Elektriske føringsveier*
- *Tak over øverste veranda*
- *Tak over høyblokker*
- *Avløpsrør og bunnledninger*

Vedlikehold innen 2030

- *Renovering av tak over alle høyblokker*
- *Mulig hovedrenovering av samtlige blokker*

Resultatrapport klient 10 Valhalla Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		5 355 792	5 100 396	5 355 800	4 244 627
Inndekning av renter		468 789	527 477	483 867	394 877
Inndekning av ord. avdrag		968 983	917 604	957 616	1 021 468
Innbetalt kabel TV		893 826	861 084	903 300	1 011 636
Leieinntekt lokaler		470 088	458 208	481 200	493 592
Fryseboksleie		8 598	8 390	9 000	8 000
Vaskeri inntekter		23 250	19 699	18 000	18 000
Tilskudd		0	15 000	137 500	0
Vedlikeholdsfond	1	372 669	45 243	49 356	2 539 346
Andre driftsinntekter	2	29 748	16 785	0	0
Sum inntekter		**8 591 743**	**7 969 886**	**8 395 639**	**9 731 546**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	19 500	18 625	19 400	15 600
Styrehonorar	4	240 000	240 000	240 000	260 000
Forretningsførerhonorar		172 775	165 922	170 800	177 600
Rådgivningstjenester	5	1 231 152	157 901	255 000	0
Kontingent boligbyggelag		42 000	42 000	42 000	50 400
Vaktmestertjenester		73 319	103 966	200 000	200 000
Andre tjenester		38 513	37 775	41 000	41 000
Lønn	6	18 896	22 860	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	6	36 504	37 063	33 840	36 660
Vedlikehold/serviceavtaler	7	705 930	3 198 281	2 103 255	3 407 307
Kabel-tv		921 307	861 084	903 300	1 011 636
Forsikring		564 587	485 872	564 588	598 500
Kommunale avgifter		2 050 609	1 981 880	2 060 000	2 175 000
Strøm		60 513	62 190	70 000	50 000
Renhold, fellesareal		178 646	169 476	180 000	211 300
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 404	10 492	15 000	15 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	3 414	5 000	5 000
Telefon og porto		0	286	500	500
Andre driftsutgifter	8	72 001	47 920	50 473	59 698
Avskrivninger		0	8 049	0	0
Sum driftskostnader		**6 428 654**	**7 655 056**	**6 954 156**	**8 315 201**
Driftsresultat		**2 163 089**	**314 830**	**1 441 483**	**1 416 345**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		143 118	170 180	0	45 000
Annnen finansinntekt		13 923	7 193	0	14 000
Rentekostnad		471 339	534 557	483 867	394 877
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-314 298**	**-357 184**	**-483 867**	**-335 877**
Årsresultat	9, 10	**1 848 791**	**-42 355**	**957 616**	**1 080 468**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-1 848 791	42 355	957 616	1 080 468
Sum disponering av resultat		**-1 848 791**	**42 355**	**957 616**	**1 080 468**

Valhalla Borettslag

RENOVERING AV RØR

Grunnlag

Styret har adressert over mange år at det kommer et større renoveringsbehov for borettslaget, og i mars 2025 at det var logisk å ta det ytre først – hvor bl.a. innvendige rør kunne forskyves i en 10-års periode. Nylig forståelse av kommunal aktivitet endrer dette synspunktet og varsomhet er nødvendig.

Kommunal aktivitet og konsekvenser

Kommunen har som flere har observert holdt på med gravearbeider på Lund, først på østsiden av Østre ringvei, så vestsiden hvor det har pågått i flere år. En lite kjent faktor i dette er at «fase 1» får pålegg om kortslutning av septikktank ved avslutning av fasen, fase 2 og3 får pålegg underveis. Som kjent har de startet fase 2, og vårt borettslag ligger i fase 3.

Konsekvensen som ble belyst i januar, og som var årsak til avlysning av ekstra-ordinært møte, er at kortslutning av septikktank bringer inn et usikkerhetsmoment av bekymring. Septikktanken fungerer som en stor vannlås mot kommunalt nett, uten denne vannlåsen vil noe av overtrykket strømme gjennom bunnledning, vertikale stammer og luftes over tak. Skadeutvikling med slik belastning forventes å tilta, og at restlevetid før rørbrudd er langt mindre enn 10 år.

Inndeling av rørstammer

For å bedre forstå saken kan vertikale stammer deles inn i 3 typer

i. Kjøkken
ii. Baderom
iii. Kjøkken & baderom

Type (i.) og (ii.) gjelder for høyblokker, med unntak av høyre side i B-oppgangen for 10, 17 og 19, samt loftsleiligheter. Den er også gjeldende for 10 C-D endeleiligheter. For resten av lavblokkene og oppgangene gjelder (iii.).

Videre kan man regne med at type (ii.) har i denne sammenheng god kvalitet, etterfulgt av (iii.). Type (i.) er kritisk og et prøveprosjekt iverksettes innen kort tid.

Utbedringsmetoder

Per i dag er det 3 metoder:

a. Utskiftning
b. Fornying med maling
c. Fornying med strømpeinnlegg

Alternativ (b.) er slik vi forstår det en nødløsning forbundet med potensiale for feil og alternativ (c.) kan ødelegge rørene under utførelse. Alternativ (a.) er det mest kostbare samlet sett, og lar oss få med vannrør i samme operasjon.

Vannrør

Våre vannrør er fra byggetiden og har oppnådd nedre forventende levetid på 75 år. Iht. Sintef har slike vannrør en forventet levetid på 75 – 150 år. Hvilken metode som er benyttet for å fastslå levetid, og hvilke parametere som ligger til grunn er utenfor styrets kompetanse. En pragmatisk tilnærming blir å si at det ikke hittil er meldt om problemer med vannrør, så at de må skiftes i år er det ikke grunnlag for. Det er heller ikke tilrådelig å forvente at rørene vil holde seg i 75 år til.

Andre utbedringsbehov som kommer

Bunnledninger

De gamle bunnledningene som kobler avløpsstammer med septikktank er i dårlig forfatning og står høyt på handlingsplanen. Metodevalg ligger i å trekke inn nytt rør i eksisterende ledning, noe meisling i gulv er nødvendig på utvalgte steder. Alternativ (c.) ovenfor er ikke lengre et alternativ grunnet setningsskader og tverrforskyvning av rør. Noe disse skadene er blant annet årsak til «klukking» i rør.

Vannrør til kommunalt nett

I og med at det må graves opp utenfor mht. punkt ovenfor, forventes det at tilkobling til kommunalt nett også kan fornyes inkl. ny rørføring inn i blokkene på innsiden av yttervegg.

Konsept for baderomsstammer

Uten tiltak vil det ved pålegg om kortslutning være begrenset med tid før rørbrudd kommer, og utbedring må utføres. Rørene kan trolig i dag håndteres med alternativ (c.), men som nevnt er vannrør en faktor.

Konseptet vi har sett for oss er at i høyblokker legges nye vann & avløpsrør i gammel søppelsjakt. Andeler som renoverer sitt bad fra nå og frem til utbedring en dag tvinger seg frem, kobler seg på nytt system – merkostnaden for renovering av bad med denne løsningen er noe borettslaget dekker. Innen en 10 års periode vil sannsynligvis flere andeler ha foretatt renovering, og de som nylig har gjennomført renovering unngår merbelastningen nært i tid.

Selv om teorien bak konseptet er etablert kunnskap, er det ønskelig å få gjennomført dette for en stamme og se at det går som planlagt. Kostnadene for en slik anordning er ikke vesentlig i denne sammenheng.

For lavblokker, forstår vi det heller slik at renovering kan foretas etappevis da det er etablerte metoder for utskiftning. I verste fall for borettslaget, om rørbrudd forekommer, så er det 2 eller 3 bad som må renoveres – kontra 9 i høyblokk.

Forprosjekt rør 2026

Som et ledd i å anskaffe mer informasjon om kostnader, uforutsette problemer og om dette lar seg forsvare så iverksettes det er forprosjekt. Bunnledninger er vurdert og strekket 10 C – D er i dårligst forfatning. Siden denne er koblet sammen med 10 A – B utbedres dette strekket også samt stikk til kommunalt vann.

Det er per utarbeidelse av dette dokument ikke tatt stilling til hvilken kjøkkenstamme som skal renoveres, eller hvilken baderomsstamme som skal få egen vannlås.

Det legges her opp til at andelseierne i liten grad blir berørt, med unntak av der hvor kjøkkenstamme skal utbedres – her vil det i utbedringstiden være mulig å bruke badet som en midlertidig løsning.

For øvrig del av forprosjektet etableres det midlertidig vannføring og avløpsrør, slik at arbeidet med bunnledning kan gå uforstyrret. Noen andeler blir kontaktet mht. adgang til bod, og evt. midlertidig etablering av ny bod mens arbeidene pågår.

Erfaringene her vil gi oss bedre grunnlag til å ta stilling til om fasadeprosjektet kan gå videre som tiltenkt, eller hvordan vi håndterer slike merkostnader.

Litt om kostnader

Som vi har adressert i tidligere informasjon så er fasadeprosjektet kostbart, med en forventning om at vi lander på ca. kr. 500.000 i gjeld per andel. Dagens økonomiske situasjon og det at husbanklånene (avdrag og renter) i sin helhet overføres vedlikeholdsfond – bidrar til at vi kan håndtere slik gjeld uten nye ekstraordinære økninger av felleskostnader. Her underforstått at årlige økninger på 5% er påregnelig, og at det de første årene kreves inn mer til dekning av lån enn faktiske kostnader.

Resonnementet bak dette er at hvis det velges avdragsfrihet 2 år, må det være nødvendig buffer til å tåle avdrag – og at det er nødvendig med ytterligere et par år før årlig økning tar igjen kostnadene. I forlengelse av dette så vi at summen av nedbetalt lån og oppspart kapital, langt på vei ville dekke rørfornying av bad om ca. 10 år.

Det å renovere rør, her med vannrør, på et bad er kostbart. Går borettslaget inn for å ta vann og avløp, er vi også samlet forpliktet til å tilbakeføre – og da med dagens krav til våtrom. Andeler som har renovert badene «nylig» (det er behov for ytterligere bistand for å stadfeste retningslinjer), kan ha krav på erstatning.

Et grenseskille som må adresseres er at ved inngrep og tilbakeføring, så er det faktisk rørarbeid og overflater som borettslaget svarer for. Inkludert i dette ligger også varmekabler, der hvor dette må erstattes. Servant, dusjkabinett og toalett må den enkelte bekoste hvis ønskes utskiftet. Således er kostnadsaspektet noe komplisert fremfor å bare vurdere det mot priser for «nytt bad».

Ser vi med dette på kostnader antas det, iht. anslag fra Flisekompaniet inkl. mva.

- Rørleggerarbeid: 60.000,-
- De- og remontering av inventar: 25.000,-
- Rivearbeider: 30.000,-
- Flislegger: 2.000,- per m2, et normalt bad fra byggetid er ca. 1,7 x 1,7 m, 2,4 m takhøyde gir areal 2,9 + 4 x 4 = 19 m2.
  Arbeid tilsvarer 38.000,-
- Fliser: Antas kr. 300 per m2 – her 6.000,-

Sum av priser 60 + 25 + 30 + 38 + 6 = 159.000,- per bad. Dette er nok i det nedre skiktet da andre kilder anslår i størrelsesorden 300 - 400.000 for et bad.

Denne regneøvelsen viser at vi har en betydelig kostnad, selv om vi antar den «snillere» kostnadsanalysen.

Grunnlag

En sak var oppe til behandling for noen år tilbake om ladeplasser, som ble satt på vent grunnet tak og senere ytre renovering. Noe av det som ble vurdert var

a. Enkelte ladeplasser, fordelt på området blant eksisterende parkeringsplasser, forbeholdt lading av biler
b. Full dekning av lademulighet på alle eksisterende plasser, uten forbehold
c. Etablering av nye plasser med lademulighet, forbeholdt lading av biler
d. Overlate til eksterne å håndtere lademulighet

Hensikten med å forbeholde plasser til lading er med utgangspunkt i investeringskostnaden dette medfører, her at de fleste registrerte bilene fortsatt er fossildrevne. Skal en slik investering forsvares bør det foregå gjennom reservering av plasser. Et annet moment som dukket opp var det faktiske behovet, etter at regjerningen la om regelverket var det 3 andelseiere som tok kontakt. Således oppfattet ikke styret at eksterne løsninger, nå Shell Valhalla og Kiwi Lund, var problematiske.

Vurdering av punktene:

a. *Skal vi reservere plasser, bør også antallet reservasjoner stå i stil med dekningsgraden. På det tidspunktet saken var til behandling var det ikke et overordnet registreringssystem, andelen el-biler ble tatt som observasjon. Oppdaterte tall fra sensommer 2025 fra Apcoa er 22 el-biler på 120 registrerte andeler – tilsvarer tallene andeleseier viser til.*

   Med dagens tall på ca. 18% vil dette tilsvare, av 26 tilgjengelige plasser, 5 stk. Fordelt jevnt på etablerte areal blir det 1 plass. Anskaffelseskostnaden for 5 separate lademuligheter ble ansett som urimelig.

b. *Full dekning behandler investeringen mht. grunnarbeider på en ryddig måte, og forfordeler ikke noen fremfor andre. I motsetning til punkt a. vil det her bli høyere kostnad på utstyr for registrering av bruk.*

c. *Ble tatt opp som en mulighet, men ettersom generalforsamlinger ved tidligere anledninger har avslått nyetableringer – ble ikke dette punktet bearbeidet videre.*

d. *Det å overlate til eksterne ble vurdert som lite hensiktsmessig, da belegget var vurdert til å være for lite. Skal noen tjene på investeringskostnadene ville enten timebruken bli for stor eller at det medfulgte krav om forbehold, evt. at anlegget ble åpnet for alle.*

Oppdatert informasjon

Det har over tid blitt gradvis økt press på nabolagsparkering langs offentlig vei. Hovedårsakene forstås som økt dagparkering for arbeidere typisk i kvadraturen, reduksjon i parkeringsplasser mot Oddemarka kirke, innføring av avgiftsparkering ved nevnte kirke og Gimle, nytt studenthus og nå snart nye blokker i Østerveien. En annen opplagt årsak er selvsagt økt antall boenheter lokalt med bil, og noen få med flere enn 1 bil.

I samtale med borettslagene St. Olavs vei 13 A (80), Solborg (44), Solbygg (100), Kirkeveien 5 (32) og Valhallabakken (48) er vi enige i at situasjonen er på smertegrensen. Det ble sendt en forespørsel til kommunen om dialog rundt bosone-parkering, og på dette møtet i september kom det frem noen vesentlige momenter:

i. Hvis det etableres bosone etter dagens forskrift, må enten borettslaget kvitte seg med samtlige parkeringsplasser – eller åpne for at alle i bosonen kan parkere. Fravær av ett av disse kravene tilsier at ingen i borettslaget får anledning til å parkere på kommunal vei innenfor bosonen.

ii. Det blir bare 1 bosone per boenhet, de med 2 biler eller som har egen bil og venter gjester må se etter parkering utenfor sonen.

iii. Dagens parkeringsplasser, uavhengig bosone, er etter dagens parkeringsforskrift og lovtolkning ulovlige. Åpner vi opp for alle derimot, så er de «automatisk» lovlige.

Kommunen har selv innsett at forskriften, som opprinnelig er bygd rundt situasjonen i kvadraturen, slår feil ut i vårt nærområde og øvrige områder som er aktuelle for bosone. Utfallet av ny forskrift er uklart, likeså om når dette kan ventes.

For punkt (i.) er dette også gjeldende for Solbygg, med garasjeanlegg som dekker nesten alle andelene. Punkt (i.) og (iii.) legger en hindring på et evt. omfang av etablering av ladeplasser.

Angående punkt (iii.) så er problemstillingen to-delt:

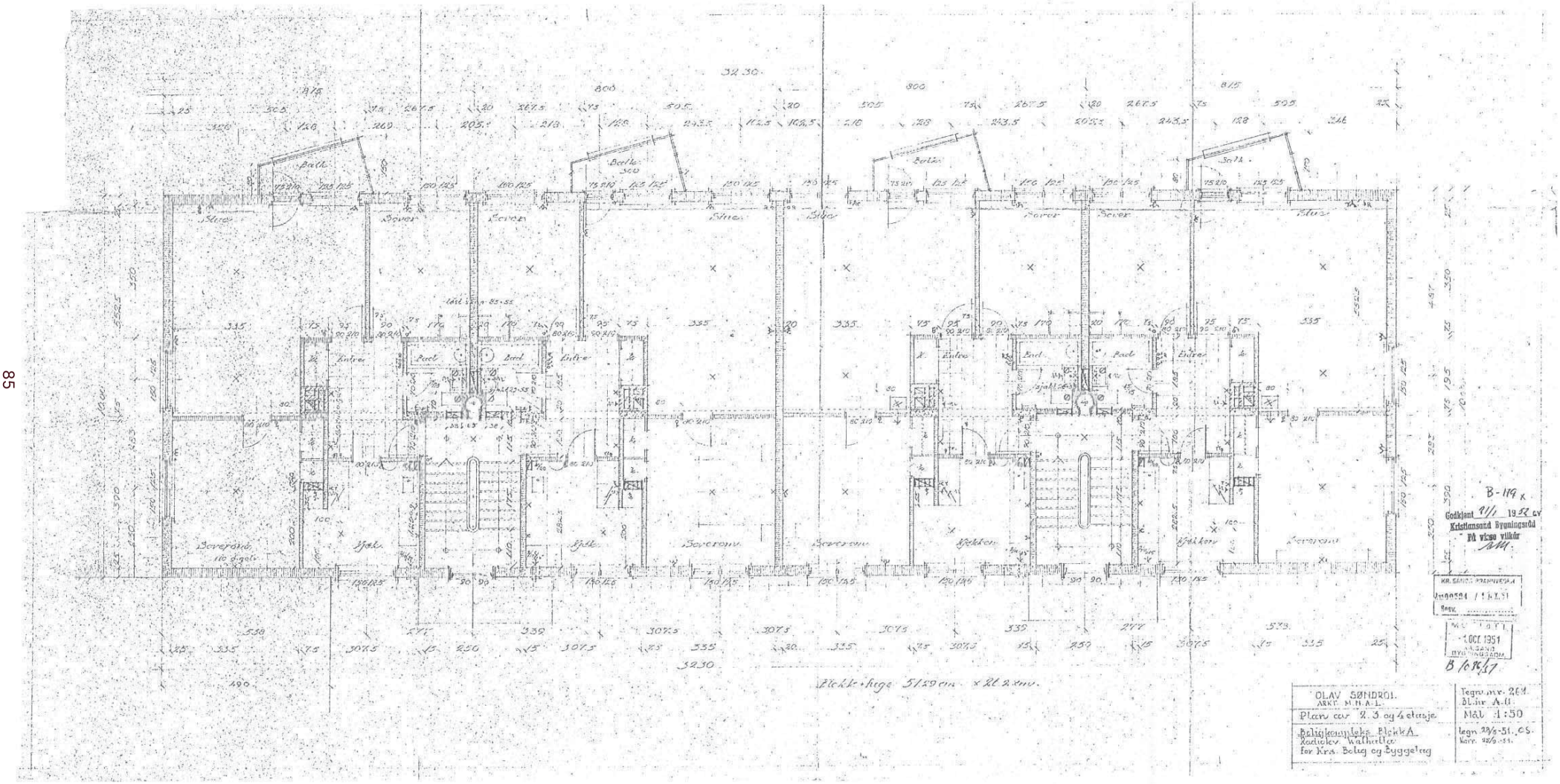
iv. Privat parkering uten tydelig skille (gjerde eller tilsvarende) mot kommunal vei er å betrakte som kommunal plass. Uten godkjenning fra kommunen er slike plasser feilparkering og gjenstand for bøter.

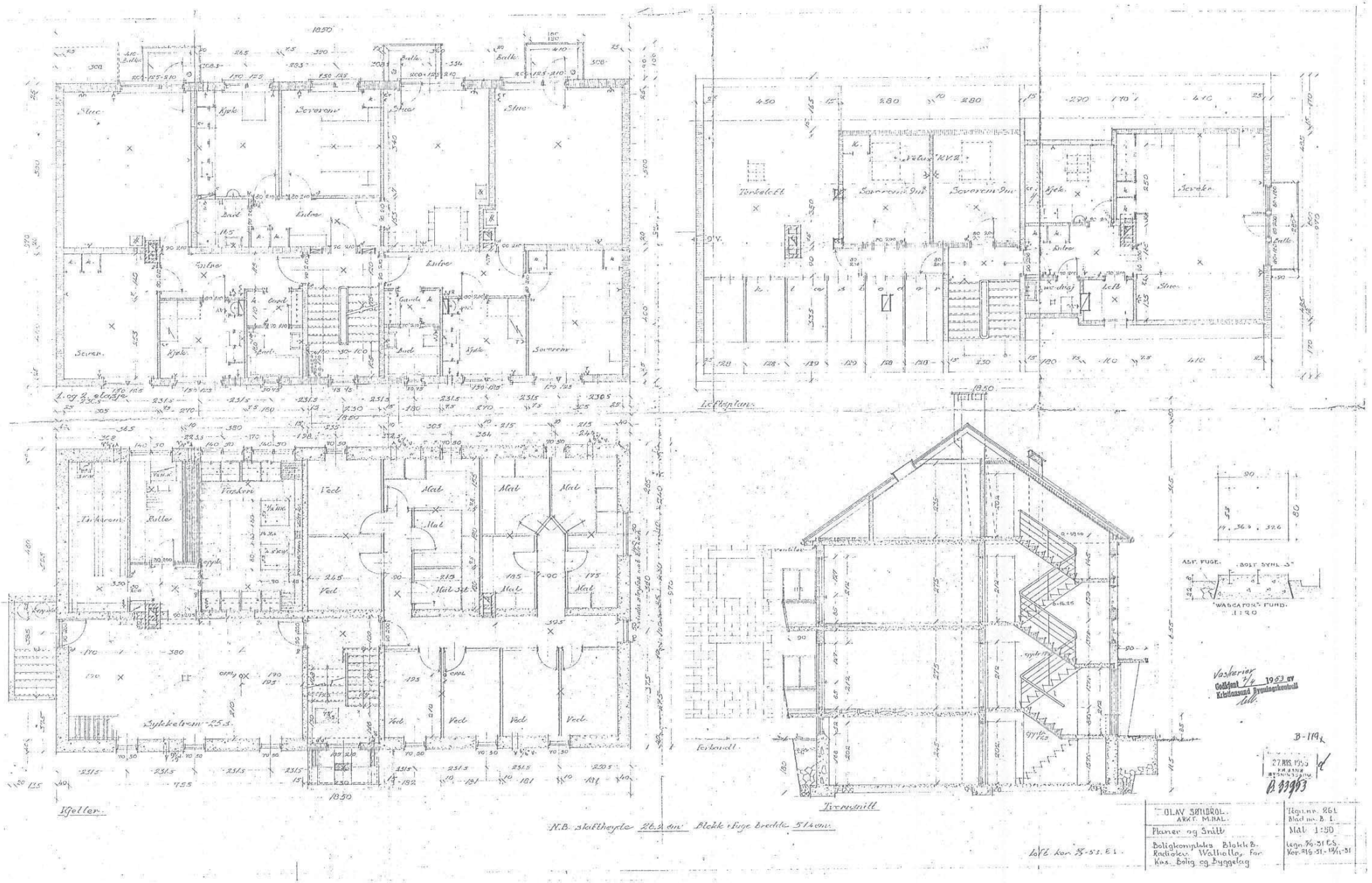
v. Privat parkering hvor man må bruke kommunal vei til å manøvrere bilen inn på parkeringsplass, er som punkt (iv.) ikke tillatt.

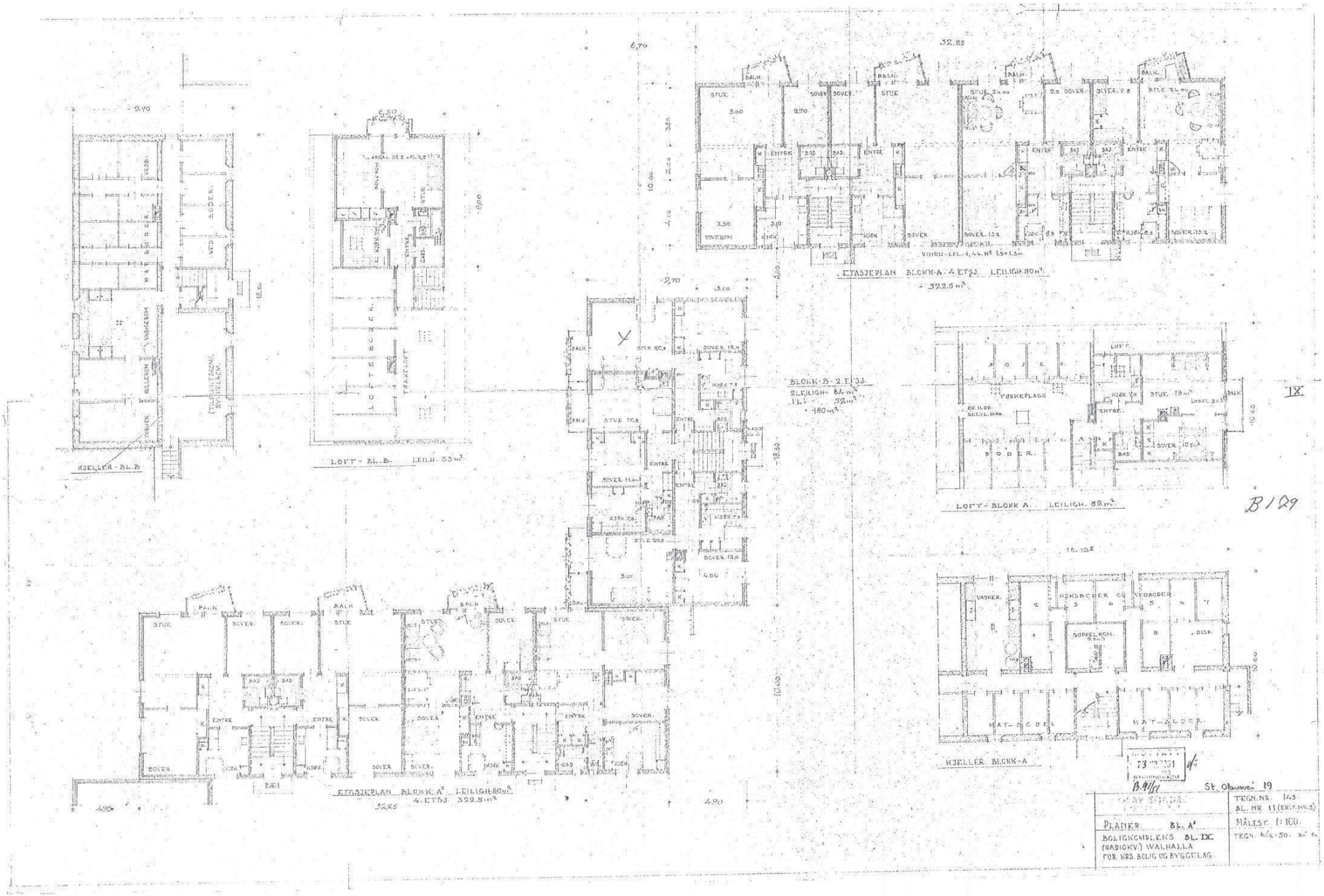
Et grovt anslag tilsier at alle 4 utenfor 10 B/C, 4 av 6 ved 17 B/C og 1 av 6 ved 16 A/C ikke kan beholdes i fremtiden. Engasjering av fagkyndige for denne problemstillingen har ikke vært prioritert av styret.

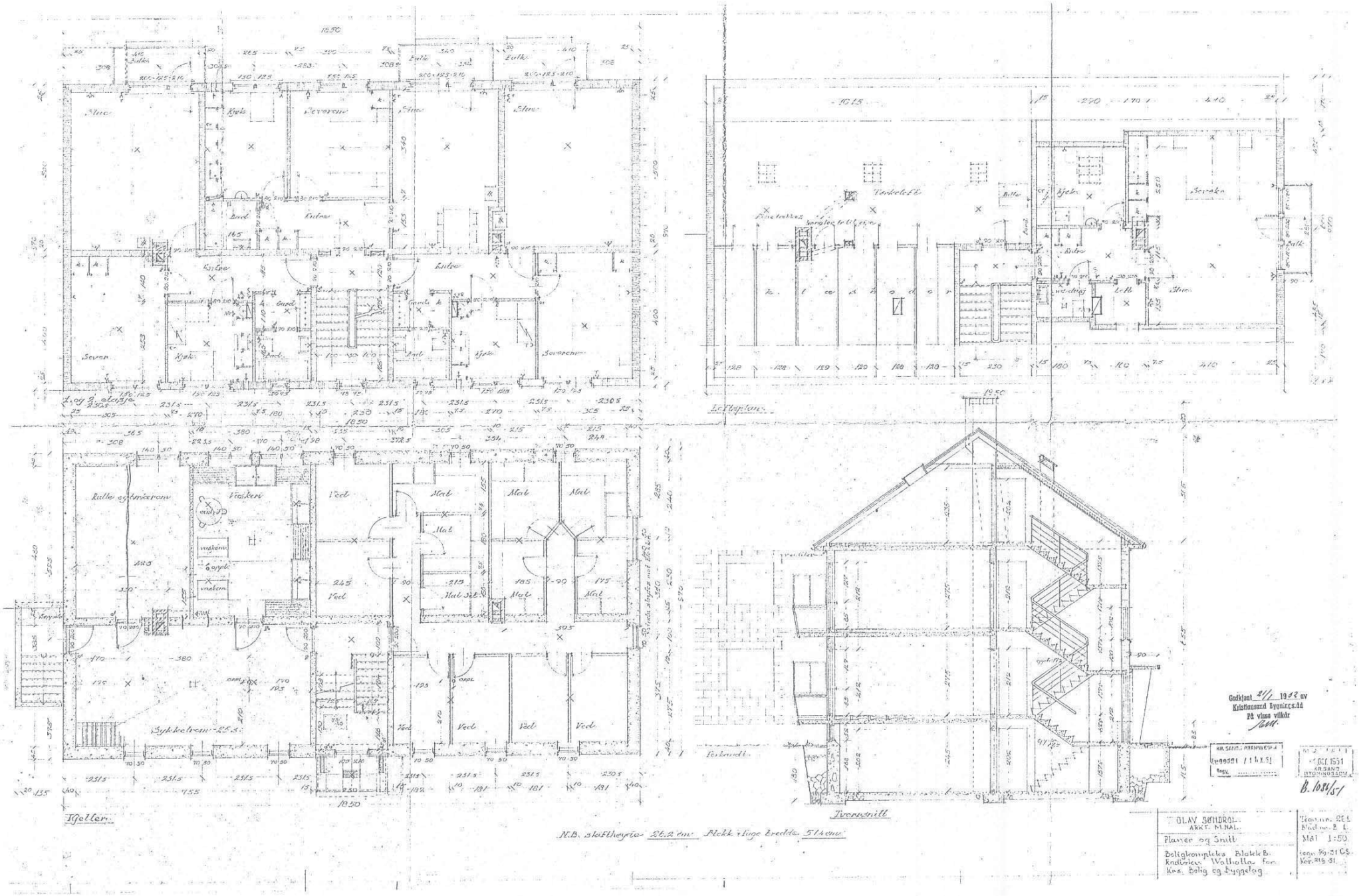
Antatte kostnader

Vi står heldigvis greit til med at parkeringsplassene er i nærhet av tilgang til sikringsskap. Grunnarbeider og innvendig elektrikerarbeid er ikke vurdert. Kostnadene for etablering av selve ladepunktene antas i størrelsesorden 20.000,- inkl. mva. per stk. Abonnementskostnader for hver aktive ladeboks er uklar, og må bli gjenstand for endelig valg av løsning.

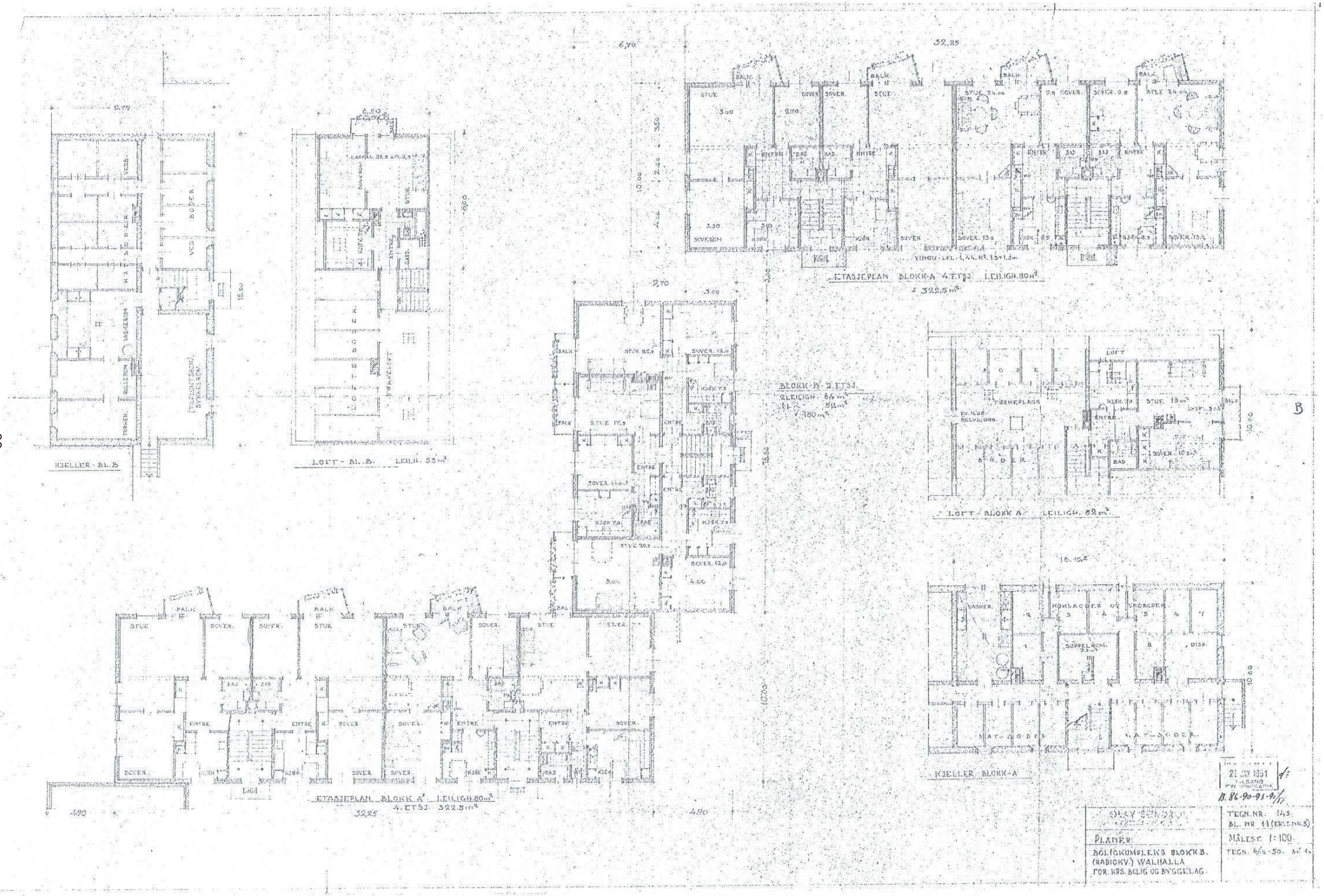

B-119 x
Godkjent 9/1 1952 av
Kristiansand Byutvalgsråd
På vilkår
1 OKT. 1951
OLAV SØNDRGI.
ARKT. M.N.A.L.
Plan over 2. 3 og 4 etasje
Boligkomplekset Blokk A
Radiotårn Wathnestua
for Kristiansand Bolig og Byggelag
Tegn. m.v. 264
Bl.nr. A.11
Målt 1:50
Tegn 23/5-51. OS.
Korr. 22/6-51.


Kjeller.
1. og 2. etasje.
Tverrsnitt.
Vaskerier
Godkjent 1/4 1933 av
Kristiansund Byningskontroll
B-119
OLAV SMØRDAL.
ARKT. M.N.A.L.
Planer og Snitt
Boligkompleks Blokk B.
Radioler. Wathalla for
Kns. Bolig og Byggelag
Tegn. nr. 261
Blad nr. B 1.
Mål 1:50
Lovl. kon. 26-31 E.S.
Kor. 216-31 - 18/11-31


KJELLER · BL. B
LOFT - BL. B. LEIL. 53 m²
BLOKK B. 2 ETG 33 LEILIGH. 66 m² 1 LEIL. 32 m² = 180 m²
ETASJEPLAN BLOKK A 4. ETG. LEILIGH. 80 m² = 322.5 m²
LOFT - BLOKK A. LEILIGH. 82 m²
KJELLER BLOKK-A
ETASJEPLAN BLOKK A 1. LEILIGH. 80 m² 4. ETG. 322.5 m²
St. Olavsvei 19
TEGN. NR. 14.3
BL. NR 11 (EKST. NR. 2)
PLANER BL. A²
MÅLEST. 1:100
BOLIGKOMPLEKS BL. IX (RADIOKV.) WALHALLA FOR KRS. BOLIG OG BYGGELAG
IX
B 109



N.B. Skiftehøyde 26.2 cm. Blokk-linge bredde 51 cm.


KJELLER - BL. B
LOFT - BL. B. LEILH. 83 m²
ETASJEPLAN BLOKK A 4. ETSJ. LEILIGH. 80 m²
4. ETSJ. 322.5 m²
BLOKK B 2. ETSJ.
LOFT BLOKK A LEILIGH. 82 m²
KJELLER BLOKK A
PLANER:
BOLIGKOMPLEKS BLOKK B.
(RADIOKV.) VALHALLA
FOR KRS. BOLIG OG BYGGELAG
TEGN. NR. 145
BL. NR 11 (ERSTATT 3)
MÅLEST. 1:100
TEGN. 6/2-50.
B. 86-90-95-9/11

68

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

Carl Berthelsen
Knarviktoppen 50
4637 KRISTIANSAND S

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
201603708-2 (Bes oppgitt ved henvendelse)		Kristiansand, 12.05.2016

Valhalla borettslag - tillatelse til renovering av skorsteiner

Byggeplass:	Kongsgård alle 10 A, B, C, D St. Olavs vei 19 A, B, C	Eiendom:	152/603
Byggeplass:	Kirkeveien 14 A, B, C St. Olavs vei 15 A, B, C, D	Eiendom:	152/542
Byggeplass:	Kirkeveien 16 A, B, C St. Olavs vei 17 A, B, C	Eiendom:	152/543
Ansvarlig søker:	Carl Berthelsen	Adresse:	Knarviktoppen 50 4637 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Valhalla Borettslag	Adresse:	Postboks 382 4664 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. / Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner		

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 f, 20-2 og 21-4 godkjennes søknaden.
Søknaden omfatter rehabilitering av piper på ovennevnte eiendommer.

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

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen før det er innsendt erklæring om ansvarsrett for de enkelte deler av tiltaket.

Søknaden:

Søknad om rehabilitering av piper på ovennevnte eiendommer er mottatt 17.03.2016.

Gjennomføringsplan - generelt:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Lillian Tveita Husebø
Telefon
+47 38 10 80 23

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

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

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Gnr.: 152 **Bnr.: 603** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: St. Olavs vei 19C

Areal i m2: 3427,6

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 26.03.2026

Sign.: Anita Raustøl



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: St. Olavs vei 19C

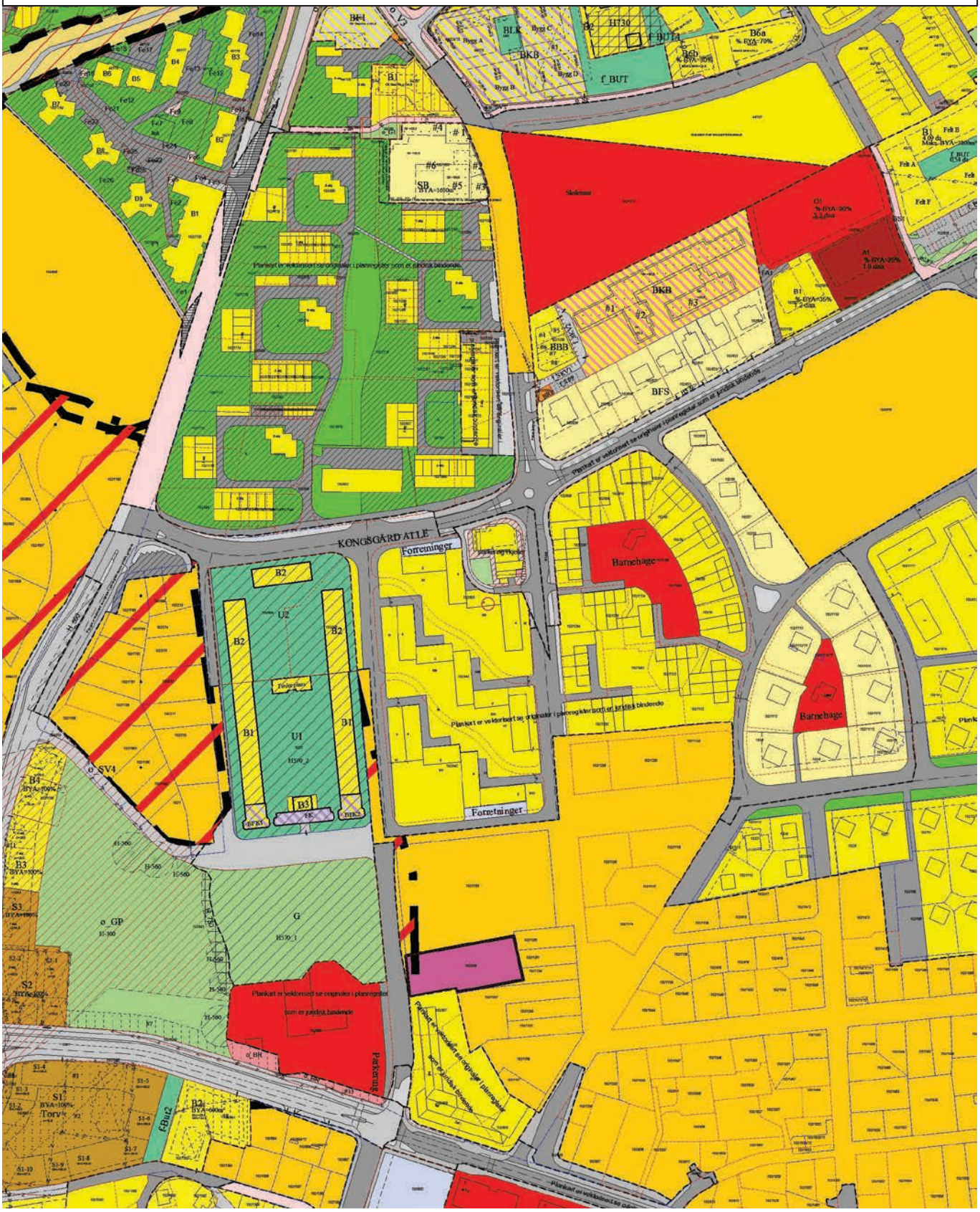
Dato: 26.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 24 AGDER ALLÈ DEL II

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til regulerings- og bebyggelsesplan for Agder Allè

Stadfestet 22. september 1950

I.

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.
Området er delt i følgene 5 deler :

A. Resterende del av Solbygg-kvartalet (begrenset av Frydenlunds-veien - Konsgård Allè - Kirkeveien).
B. Kvartalet ved kringastingen (begrenset av Kirkeveien - Kongsgård Allè - St. Olavs vei - Agder Allè).
C. Begrenset av St. Olavs vei - Konsgård Alle - ny villagate - Agder Allè (parkstripe).
D. 3 tomter grensende til Kristiansand Lærerskoles tomt i nord-øst.
E. Begrenset av Agder Allè - ny boligvei.

II. A. og B. Murbebyggelse.

§ 3.
Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale, unntatt herfra er bygning for barnehage på arealets nord-østre del som kan oppføres i tre.

§ 4.
Bebyggelsen skal innredes til beboelse. I blokkene merket XVI og XI kan innredes forretninger med lagerlokale i 1. etasje. Bebyggelsen skal oppføres i henholdsvis 4 og 2 etasjer som vist på planen.

§ 5.
De frittliggende blokker kan oppføres med de dimensjoner som er vist på planen. For de 4-etasjes blokker må gesimshøyden ikke overstige 13 m. For de 2-etasjes blokker må gesimshøyden ikke overstige 7 m. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 15 og 30 grader. Blokker i samme byggeflukt skal ha ens takvinkel.

III. C. Rekkehus-bebyggelsen.

§ 6.
Bygningene plasseres i forhold til veien og frialearer som vist på planen. Reguleringsrådet kan tillate mindre endringer i husplassering og tomteinndeling, når det er tilrådelig for lysforhold og avstand.
På tomtene 18-35 kan de 6 rekkehus-blokker eventuelt erstattes av samme antall 4-mannsboliger.

§ 7.
Bygningene kan oppføres i tre eller mur , avhengig av arealets størrelse i hvert tilfelle.

§ 8.
Bebyggelsen skal oppføres i 2 etasjer med gesimshøyden ikke over 7m. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 27 1/2 og 35 grader. Takvinkelen skal være ens for bygninger i samme byggeflukt.

IV. D.og E. Villabebyggelse.

§ 9.
Bebyggelsen plasseres i forhold til veier og tomtegrenser som vist på planen. Reguleringsrådet kan tillate avvikelser herfra hvor spesielle grunner taler for det, herunder også tillate avvikelse fra den viste tomteinndelingen, når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.

§ 1O.
Bebyggelsen skal være villamessig i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 etasje. Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m, og mønehøyden ikke over 9 m. For 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter reguleringsrådets bestemmelse. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 27 1/2 og 35 grader. Ens takvinkel gjennomføres i samme byggeflukt.

§ 11.
Våningshusenes størrelse kan v ære inntil 12 % av tomtens nettoareal, dog ikke større enn 13O m2. Husene må ikke inneholde mer enn 2 familie-leiligheter. Uthus, garasje o.l. kan vare inntil 3O m2 i grunnflate, og plassering i hvert enkelt tilfelle godkjennes av reguleringsvesenet.

V.

§ 12.
Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider, det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 13.

Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 14.
Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

§ 15.
Kommunen kan som grunneier etablere privat servitutt innenfor rammen av disse vedtekter.


AGDER ALLE
Barnehage
Parkeringsanlegg
(underbygd i nytt Agder Alle)
HØNSEGÅRD ALLE
FRYDENLUNDSVEIEN
AGDER ALLE
KJØKKEVEIEN
Tomt for

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: St. Olavs vei 19C

Dato: 26.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - eksisterende
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - framtidig

Reguleringsplan PBL 2008

- Faresone - Flomfare

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: temakart

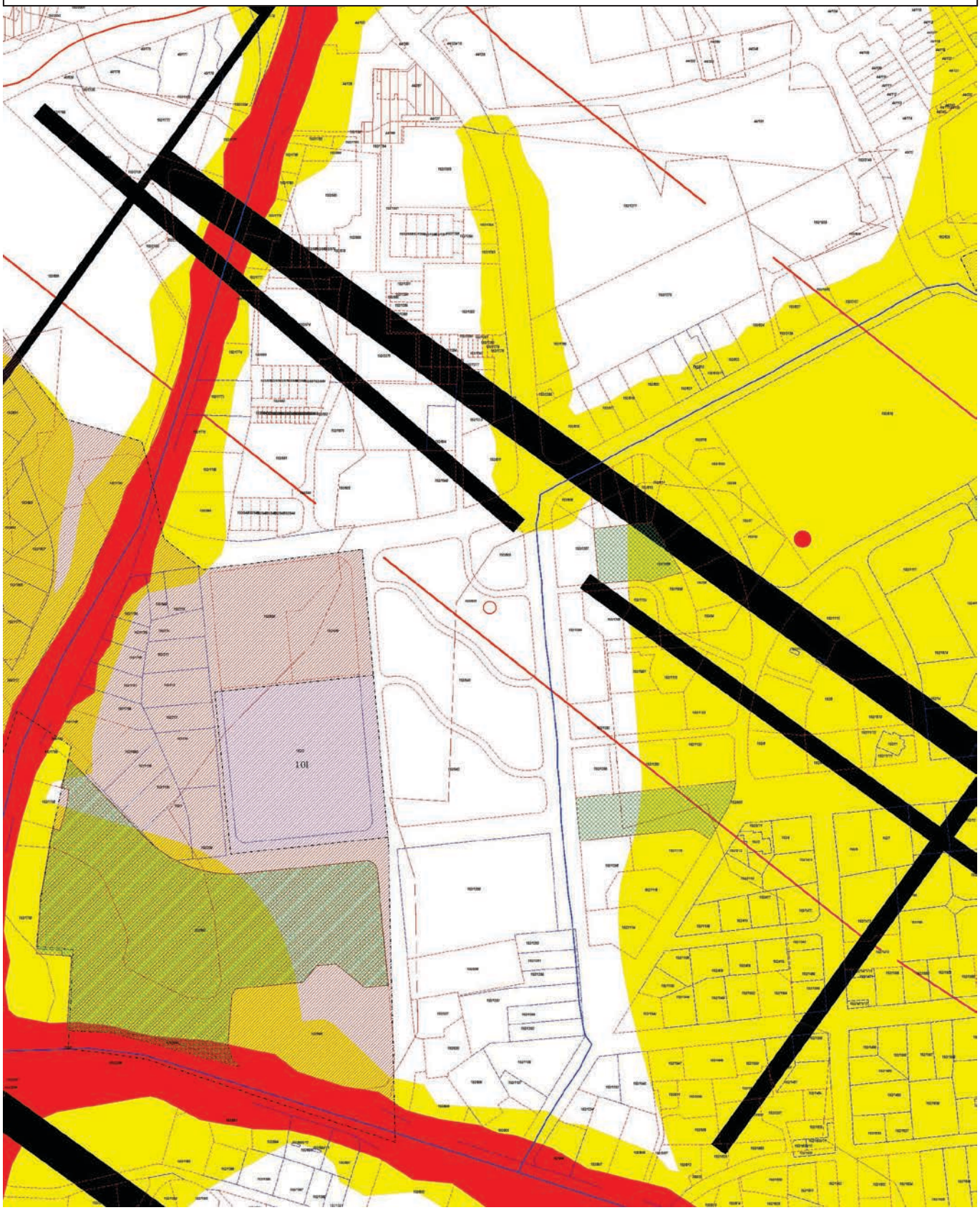
Dato: 26.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Løssettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r 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 parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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 i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Budskjema

Eiendom:
St. Olavs vei 19C, 4631 KRISTIANSAND S. Gnr. 152, bnr. 603, andelsnr. 134 i Valhalla Borettslag med orgnr. 952864386 i Kristiansand kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Østre Ringvei 22, 4632 Kristiansand,

38 02 22 22