



Velkommen til

Åsveien 2

4620 Kristiansand S

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Åsveien 2
4620 Kristiansand S


Svært pen 3-roms hjørneleilighet med balkong - Privat og solrik hage - Sentral beliggenhet - P-plass - Peis

Dette er en pen og romslig 3-roms andelsleilighet med sentral beliggenhet i Vågsbygd. Bygningen ble i 2011 totalrenovert og omgjort til lavenergihus. Innvendig holder leiligheten en god standard og innehar en god plan- og romløsning.

Gode kvaliteter ved boligen:

- Sentral beliggenhet med gangavstand til alle Vågsbygds fasiliteter
- Boligen ligger i en høy 1. etasje
- Gjennomgående god standard
- Meget flott, stor og solrik hage tilknyttet leiligheten
- P-plass
- Leiligheten har fire boder og en bod er innredet som vaskerom
- Kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, byggforsikring mm inkl. i felleskostnad

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 490 000
<u>Andel fellesgjeld pr 25.10.2025</u>	kr	428 329
<u>Omkostninger*</u>	kr	9 302
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	2 927 631
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	5 778
<u>BRA/BRA-I</u>		93/67 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Andelsleilighet
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		1950
<u>Etasje</u>		1
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Asgeir Odden
Eiendomsmegler

413 48 480
asgeir.oddn@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 490 000
Andel fellesgjeld pr 25.10.2025	kr	428 329
Omkostninger*	kr	9 302
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 927 631
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 778

*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Gebyr forhåndsutlysning av forkjøpsrett: kr 8 212

Sum omkostninger: kr 9 302

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 200 – 10 000 (valgfritt tillegg).

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 5 778 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift. Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr 28.10.25.

Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Felleskostnad gjelder fra 01.11.25 og fremkommer som følger:

Avdrag felleslån kr 297,-

Renter felleslån kr 654,-

Avdrag felleslån kr 1 113,-

Driftskostnader kr 2 346,-

Renter felleslån kr 711,-

Tilleggsytelser:

Telenor TV/ Bredbånd kr 657,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11517091-2, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.10.2025: 3.06% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 28.10.2025: 7 277 747

Andel av saldo: 276 984

Første termin: 30.03.2012 Første avdrag: 30.03.2017 (siste termin 30.12.2041)

Bundet rente fram til 01.01.2032

Rehabilitering til lavenergi

Lånenummer: 30008786611, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.10.2025: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 91
Saldo per 28.10.2025: 3 632 300
Andel av saldo: 151 346
Første termin/første avdrag: 25.03.2024 (siste termin 25.06.2048)

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse

Andel nr. 4 i Vågsbygd Borettslag A/l, org. nr. 953280027
Andelen ligger i Vågsbygd Borettslag A/l og forretningsfører for borettslaget er Sørlandet Boligbyggelag.

Sikringsordning

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Åsveien 2 - H0102 :

BRA-i: 67 m2
BRA-e: 26 m2
BRA total: 93 m2

Kjeller

BRA-e: 26 m2.

1. etasje

BRA-i: 67 m2.
TBA: 11 m2.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger

som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

1

Parkering

Det er parkering til boligen på borettslagets tomt. Ellers parkering i gate etter områdets bestemmelser.

Borettslagets eiendom

Gnr. 13, Bnr. 270 (Ideel andel 1/1) i Kristiansand kommune.

Tomteareal er 934.30 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget. Hver leilighet har sin del av tomten som brukes og vedlikeholdes av andelen.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i prospektet.

Dyrehold

Ønsker man og holde husdyr i dette borettslaget må det søkes godkjenning fra styret. Nærmere informasjon om husdyrhold i vedlagte husordensregler.

Beboernes forpliktelser

- Hver borettslagger har plikt til å bidra til at gårdsplassen holdes ren og ryddig innenfor sitt ansvarsområde, hvilket også inkluderer snømåking. Felles innkjørsel skal også alltid holdes åpen.
- Hver enkelt har sitt område som skal vaskes, se nærmere i husordensreglene.
- Hver borettslagger har ansvar for sin tildelte, disponible hage ved å klippe gresset jevlig og holde øvrig beplantning nede.
- Det skal byttes visevert 1. Juli. Denne rollen går på omgang mellom beboerne og en må regne med og være det hvert fjerde år ihht styreleder.

Regnskap/budsjett

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Blikkenslager laget ny pipehatt til nr. 4 som ble ødelagt i høststorm. Brann og sikkerhet. Det er utført nødvendig vedlikehold av murere på flere piper der dette har vært nødvendig jf. vedlikeholdsrapporten fra 2022.

Ikke mye rotter blir tatt i fellene Anticimex har satt ut. Vi pauser dette og sparer dermed fra høsten 2025 borettslaget for betydelig utgifter. Styret har foreslått kommunens forslag til forebyggende tiltak mot rotter til den enkelte husstand.

Som følge av tette rør er det utført spyling av rør i Åsveien 52 to ganger. Det er utført undersøkelse av hvorfor problemet er utført, og styret har utredet hvorvidt dette egentlig er borettslagets ansvar. Utredningen har vist at rørene ansees foreløpig som kommunale og kommunen vil derfor vederlagsfritt ta ansvar for at rørene spyles to ganger årlig.

Vedlikeholdsrapport ligger for øvrig til grunn for mindre oppgraderinger på husene

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Vedlikeholdsrapporten fra 2022 er omfattende og arbeidet videreføres også til 2025.

Punktene som kommer frem av rapporten fra Norsk Brannvern vil følges opp ila 2025.

Del 1 av arbeidet med å få mer strøm inn til boligene er gjennomført. Dersom andelseiere er fornøyd med strømtilgang slik det nå har blitt, vil det ikke være nødvendig å gjennomføre del 2. Hvis dette må gjennomføres vil det være et svært omstendelig og kostbart arbeid. Hvorvidt del 2 må settes i gang vil vurderes fortløpende i neste styreperiode.

Det er mulig vi må innføre tiltak som følge av resultatene til Radonmålingen gjennomført mars 2025.

Borettslagets forsikringsselskap

If skadeforsikring NUF

Polisenummer felles forsikring SP588186

Byggeår

Ca. 1950 i følge byggesaksdokumenter fra Kristiansand kommune.

Innhold

1. etg. BRA-i: Gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.

Kjeller BRA-e: Fire boder

Standard

Stue:

Pen stue med parkettgulv og ellers malte overflater. Det er montert en effektiv og pen peisovn, samt at det er utgang til en flott balkong fra stuen. God plass til møblering med spisestue og sofegruppe.

Kjøkken:

Tidløs kjøkkeninnredning med gos skap- og benkeplass. Kjøkkener har også plass til et koselig kjøkkenbord. Koketopp og stekeovn er integrert i innredningen, mens det er åpen løsning for plassering av kjøleskap og oppvaskmaskin. kjøkkenet har parkettgulv og ellers malte overflater. Dekorative fliser mellom over- og underskap.

Soverom:

Leiligheten har to gode soverom med plass til seng, garderobeskap og øvrig soverommøblement.

Bad:

Delikat og tidløst bad med flislagt gulv og vegger. Badet har varmekabler i gulv, toalett, servant og badekar. Det er oppdaget noe fuktskader på servantskap.

Vaskerom:

I kjeller er en bod innredet til vaskerom for leiligheten. Vaskerommet er ikke godkjent av Kristiansand kommune.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > 1. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik

Innvendig > Overflater - avvik

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - avvik

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - avvik

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Beliggenhet

Meget sentral og attraktiv beliggenhet sentralt i Vågsbygd med gangavstand til det meste Vågsbygd har å by på. Kort avstand til sjøen, Auglandsbukta og Storenes med badestrender og svaberg. Svært gode turmuligheter. Kort vei til skoler og flere barnehager.

Flere store dagligvarebutikker i nærheten. Treningssentere og take-away-restauranter, samt Amfi Vågsbygd senter i gangavstand med alle dagligdagse servicetilbud som bibliotek, apotek, tannlege, vinmonopol med mer

Bebyggelse

Området består primært av boligbebyggelse.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Skolekrets: Kontakt skolekontoret i Kristiansand kommune for informasjon. .

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

For beskrivelse av byggemåte, se vedlagt tilstandsrapport.

Moderniseringsarbeider

2011: Bygningsmassen ble totalrenovert i 2011.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger tillatelse til oppføring av firemannsbolig den 05.12.1951.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger melding om oppføring av utestue den 20.09.2020.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: kjøleskap, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Oppvarming via vedovn og ellers elektrisk oppvarming.

Det er registrert ett avvik etter brannforebyggende tiltak den 30.05.23:

Hengsler på sotluke i kjeller er defekt. Dette avviket er i følge selgers egenerklæring nå rettet.

Informasjon strømforbruk: Strømvavtale – Norgespris

Det er ikke avklart med selger om denne eiendommen er tilknyttet strømvavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Dersom selger har inngått Norgespris, så følger avtalen eiendommen og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026. Dersom dette har betydning for deg som interessent så bes du ta kontakt med megler for avklaring.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

TV/Internett/Bredbånd

Internett og tv-tjenester dekkes av felleskostnader.

Adgang til utleie

Det er som hovedregel tillatt å leie ut boligen for en periode på inntil 3 år med styrets godkjenning forutsatt at eier eller en nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagslova.

Radon

Borettslaget har foretatt radonmåling høsten 2025 og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier for radontiltak. Rapport utleveres ved forespørsel til megler.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område, men omfattes av kommunedelplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg.

Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 690 002 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 2 760 009 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andel felles formue

Kr 40 370 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2024.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget.

Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. I den forbindelse må kjøper, I tillegg til kjøpesum og omkostninger betale kr 8 212,-.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier

Øyvind Abrahamsen
Åse Kari Søndbø Abrahamsen

Heftelser

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

4204/13/270:
04.01.1951 - Dokumentnr: 500023 - Erklæring/avtale
Diverse rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt fra kommunen

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaga for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,50% (forutsatt salgssum 2 490 000), kr 37 350

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 300
Markedspakke, kr 16 900
Oppgjørshonorar*, kr 7 900
Tilretteleggingshonorar, kr 14 900
Tinglysningsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 3 500
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 0
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 2 000
Eierskiftegebyr*, kr 6 570

Totalt, kr 89 965

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Konferer megler om regler for dyrehold.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Fredrik Flaen den 31.10.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til en grundig gjennomgang av denne og øvrige vedlegg.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4.900,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 3.900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Asgeir Odden
Eiendomsmegler
Telefon: 413 48 480
E-post: asgeir.odden@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Kristiansand
Postboks 196
4662 KRISTIANSAND S
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.















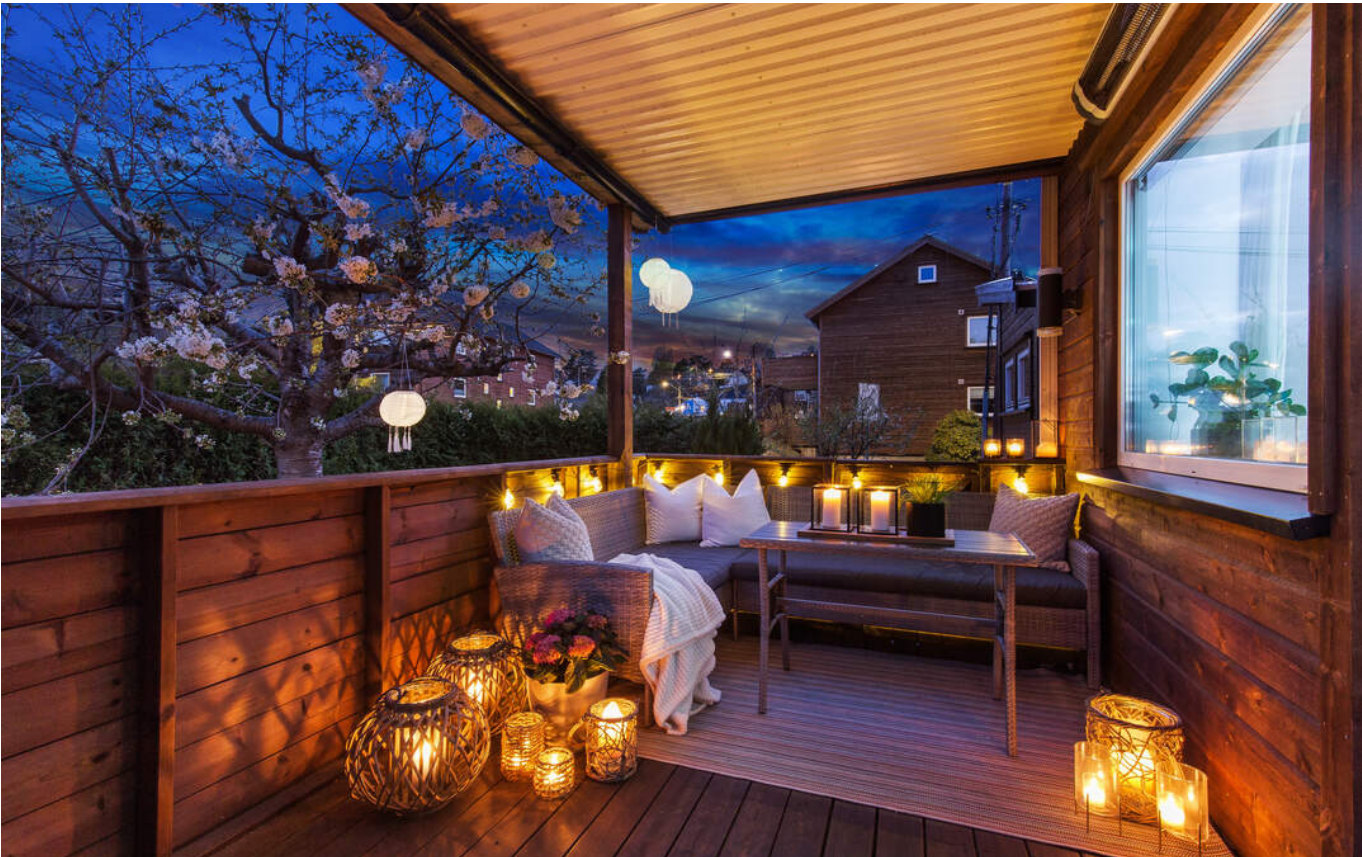


















Plantegning

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

ÅSVEIEN 2

Nabolaget Kjos haveby nord/Auglandslia - vurdert av 102 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Åsane skole Linje 12	5 min	0.5 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min	4.7 km
Kristiansand Kjevik	24 min	

SKOLER

Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	4 min
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	15 min 1.3 km
Karuss skole (1-10 kl.) 402 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 326 elever, 27 klasser	4 min 2.1 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	10 min 0.9 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	11 min 1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	11 min 6.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AMFI Vågsbygd Normallader	8 min
AMFI Vågsbygd	9 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100



KVALITET PÅ SKOLENE

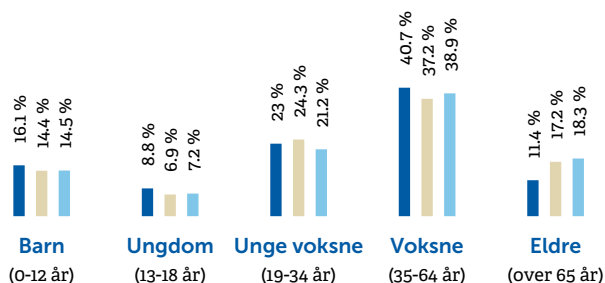
Veldig bra 84/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kjos haveby nord/Auglandslia	1 549	645
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586



BARNEHAGER

Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 70 barn	13 min 1.1 km
Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år) 203 barn	13 min 1.2 km
Karuss barnehage (1-5 år) 59 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vågsbygd Post i butikk	9 min 0.8 km
Spar Åsane	10 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER


-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 94/100

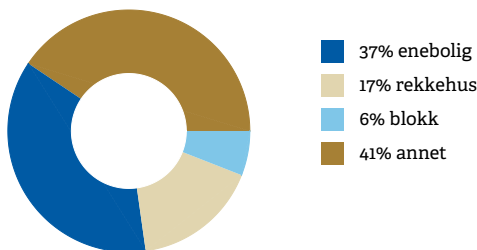
 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 90/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 87/100

SPORT

- | | | |
|---|---|--------|
|  Orelia balløkke
Ballspill | 1 min  | 0.1 km |
|  Åsane skole
Aktivitetshall, ballspill | 3 min  | 0.3 km |
|  Bear Cave Treningssenter | 11 min  | |
|  Fresh Fitness Vågsbygd Kjos | 13 min  | |

BOLIGMASSE

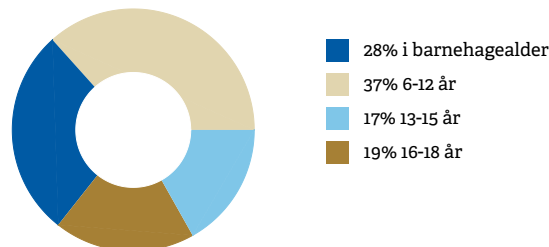


» «Rolig område, gode naboer»
Sitat fra en lokalkjent

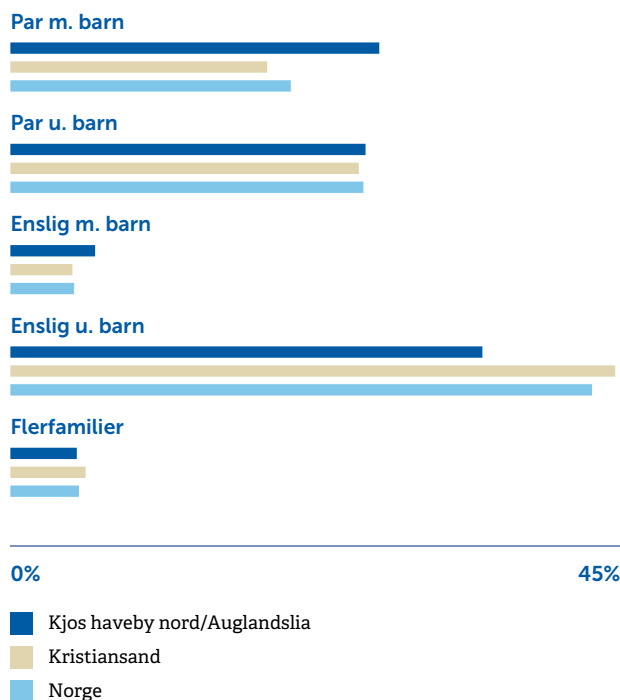
VARER/TJENESTER

- | | |
|--|---|
|  AMFI Vågsbygd | 8 min  |
|  Apotek 1 Vågsbygd | 10 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

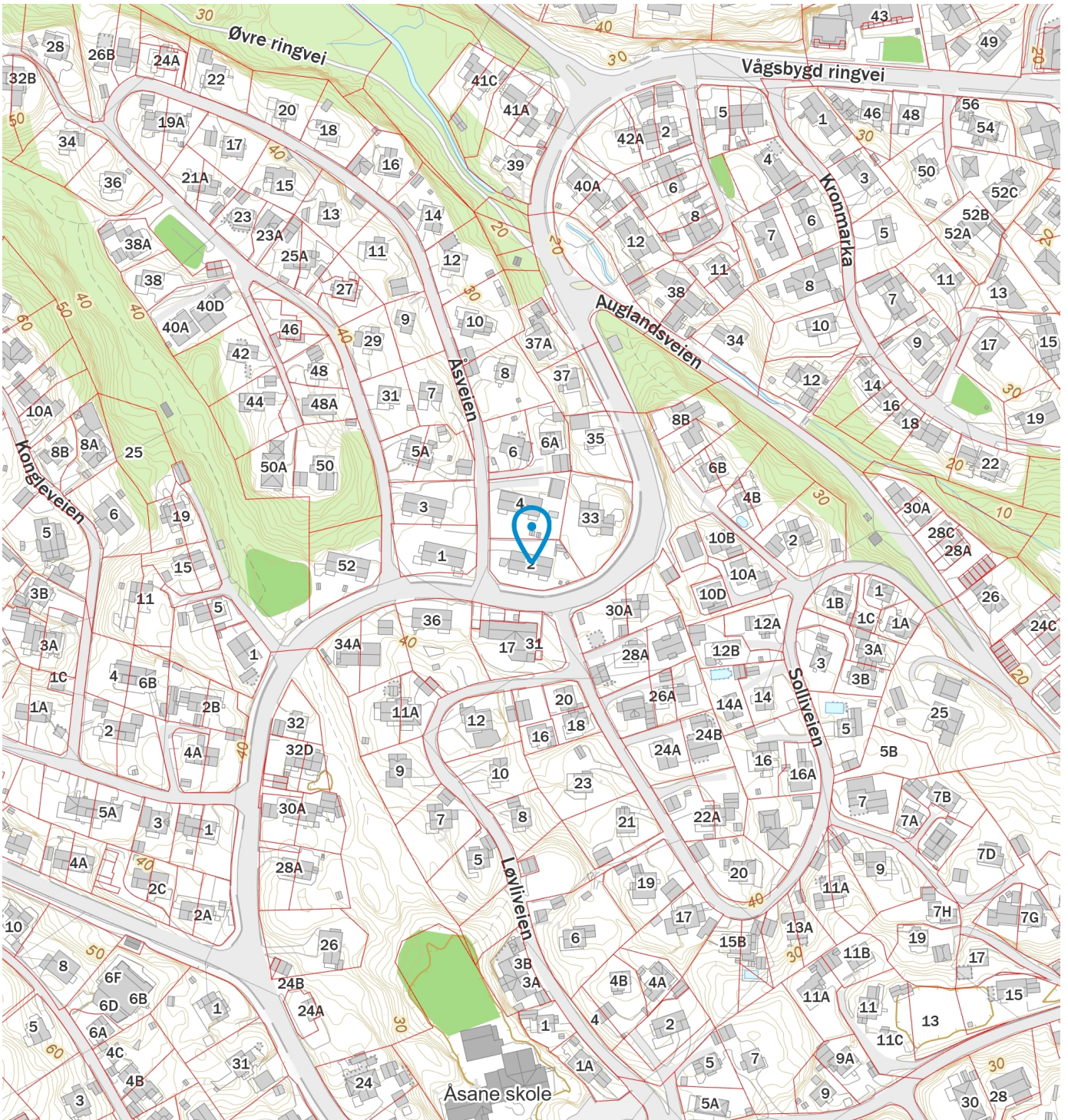
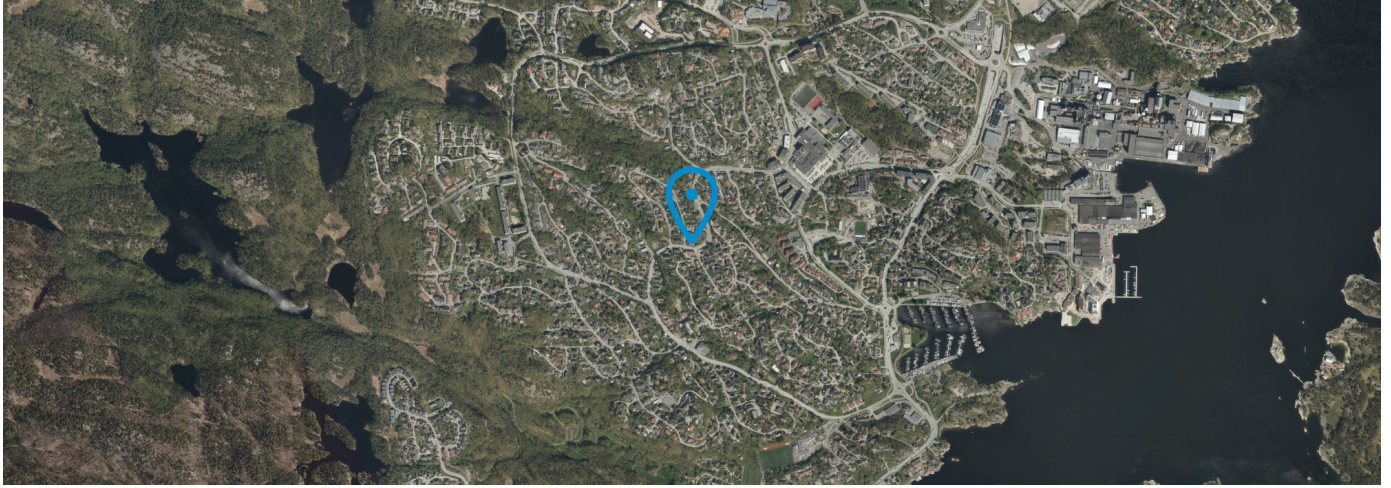


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Åse Kari Søndbø Abrahamsen
Øyvind Abrahamsen

Boligen

Åsveien 2
4620 KRISTIANSAND S
4204-13/270/0/0

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det var oppdaget marginalt med husbukk i borettslaget. Styret arbeider med tiltak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Løse og gamle sotluker i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: MURMESTER LINDGEN AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert nye sotluker. Bestilt av borettslaget.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bjørbekk Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert 2 stk. nye stikkontakter i stue og 3 stk. stikkontakter på kjøkken. 1 stk. lysdemper i gang.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Borettslaget har utført radonmåling i 2025. Detaljer kan fås av borettslag.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Det finnes noe stripet borebille i kjeller. Borettslaget setter inn tiltak for å løse problemet. Angrepet anses som lite i omfang.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Mal I Sør AS

Beskrivelse av arbeidet: Vask og beising av bygg utvendig

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Tilstandsrapport

📍 Åsveien 2, 4620 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 13, bnr. 270

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 29.10.2025

Rapportdato: 31.10.2025

Oppdragsnr.: 20028-1132

Referansenummer: NB1655

Autorisert foretak: Proff Takst AS

Vår ref: Fredrik Flaen



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.

Rapportansvarlig

Fredrik Flaen
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@profftakst.no
908 19 180



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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag

Eiendommen ble oppført i ca. 1950. Bygningen har leiligheter som er tilknyttet et borettslag. Boligen fremstår i normal teknisk stand, men da med noen avvik som gir tg 2, grunnet at det avviker fra standardens krav som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Se rapporten for ytterligere kommentarer.

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

Lykke til på visning.

Andelseilighet - Byggeår: 1950

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer i pvc fra 2010.

Terrassedør i pvc er fra 2010. Inngangsdøren i tre har ukjent alder.

Sydvendt terrasse med adkomst fra stue og terreng. Bruksareal på 11 m2. Trapp ned til terrenget. Platting og trapp.

INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv med laminat på begge soverom, ellers er det parkett på øvrige gulv. Kjøkkengulv er fra 2021, ellers så har øvrige gulv ukjent alder. Vegger med panel, plater og malte overflater. Himlinger med malte plater.

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom boenheter.

Radonmåling er utført nylig med høyre verdier.

Peis i stue fra 2008. Foran ildstedet er det en steinplate på gulvet. Ukjent tidspunkt for sist utført tilsyn.

Innerdører i tre av eldre dato.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Badet har ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen eller opplysninger om alder. Vegger med fliser. Himling med malt overflater. Gulv med fliser. Oppvarming med varmekabel. Plastsluk. Installasjoner med toalett, servant, innredning og innmurt badekar med glassvegg. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredningen er fra IKEA, og alder er ukjent. Profilerte fronter og benkeplater i heltre. Oppvaskkummen er i metall. Oppvaskmaskinen er byttet senere år. Det er integrerte løsninger for stekeovn og koketopp. Åpne løsninger for plassering av oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulv med laminat. Vegger med fliser over kjøkkenbenker og malte overflater. Himlingen er malt. Det er montert en avtrekksvifte over kokestedet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannfordeling via kobberør som har ukjent alder.

Avløpsrør tilhører borettslaget, og er derfor ikke en del av tilstandsvurderingen.

Boligen ventileres via avtrekk på bad og kjøkken, ellers så er det naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank fra 2003. Tanken er plassert i kjellerboden.

Sikringskap med automatsikringer, skapet er plassert i felles trappegang.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

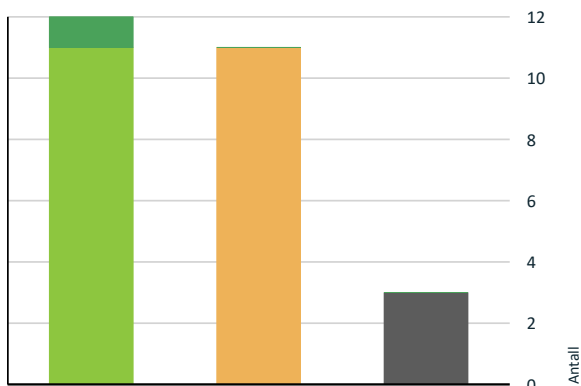
Lovlighet [Gå til side](#)

Andelseilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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




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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik [Gå til side](#)
-  Innvendig > Overflater - avvik [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - avvik** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - avvik** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1950

UTVENDIG

📍 TG 1 Vinduer

Vinduer i pvc fra 2010.

📍 TG 1 Dører

Terrassedør i pvc er fra 2010. Inngangsdøren i tre har ukjent alder.

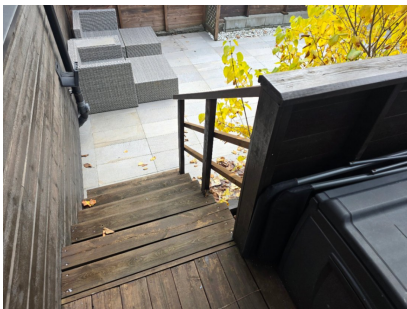
📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Trappen mangler håndløper, noe som vurderes som ett avvik i forhold til dagens krav.
 - Store åpninger i rekkverk.
 - Oppsprekninger i platting og trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
 - Utbedringer om dagens krav skal innfris.
 - Utbedringer kan vurderes etter eget ønske.



📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt terrasse med adkomst fra stue og terreng. Bruksareal på 11 m2. Trapp ned til terrenget. Platting og trapp.

INNVENDIG

📍 TG 2 Overflater - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Laminatgulv på soverom har skader/slitasje.
 - Noen skader på parkettgulv i stue og gang.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
 - Utbedringer/oppgraderinger kan vurderes etter eget ønske.



📍 TG 1 Overflater

Gulv med laminat på begge soverom, ellers er det parkett på øvrige gulv. Kjøkkengulv er fra 2021, ellers så har øvrige gulv ukjent alder. Vegger med panel, plater og malte overflater. Himlinger med malte plater.

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom boenheter.

Vurdering av avvik:

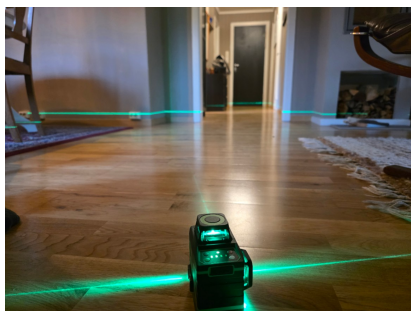
Tilstandsrapport

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

- I stue er det utført kontrollmåling med laser, og målt ett avvik på 28 mm.

Konsekvens/tiltak

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



TE 2 Radon

Radonmåling er utført nylig med høyre verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist for høye radonverdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak vurderer fortløpende av borettslaget.

TE 1 Pipe og ildsted

Peis i stue fra 2008. Foran ildstedet er det en steinplate på gulvet. Ukjent tidspunkt for sist utført tilsyn.

TE 1 Innvendige dører

Innerdører i tre av eldre dato.

- Justeringer av noen dører er påregnelig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen eller opplysninger om alder.

1. ETASJE > BAD

TE 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Himling med malt overflater.

1. ETASJE > BAD

TE 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Oppvarming med varmekabel.

1. ETASJE > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dokumentasjon på utførelse mangler.
- Ukjent alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgradering på sikt.

1. ETASJE > BAD

TE 2 Sanitærutstyr og innredning - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Innredningen har noen skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med toalett, servant, innredning og innmurt badekar med glassvegg.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Støy ved oppstart og nedstenging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rengjøring.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

Rør for inspeksjon er synlig i kjøkkeninnredningen. Det var ingen tegn til lekkasjer ved kontroll av området.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innredningen har enkelte kosmetiske skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring etter eget ønske.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredningen er fra IKEA, og alder er ukjent. Profilerte fronter og benkeplater i heltre. Oppvaskkummen er i metall. Oppvaskmaskinen er byttet senere år. Det er integrerte løsninger for stekeovn og koketopp. Åpne løsninger for plassering av oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulv med laminat. Vegger med fliser over kjøkkenbenker og malte overflater. Himlingen er malt.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er montert en avtrekksvifte over kokestedet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannfordeling via kobberør som har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av røranlegget. Oppgradering bør vurderes som del av fremtidig vedlikehold, særlig ved arbeid på kjøkken, bad eller ved omlegging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Eldre røranlegg med usikker alder og begrenset gjenværende brukstid.
- Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av røranlegget.
- Oppgradering bør vurderes som del av fremtidig vedlikehold, særlig ved arbeid på kjøkken, bad eller ved omlegging.

! TG IU Avløpsrør

Avløpsrør tilhører borettslaget, og er derfor ikke en del av tilstandsvurderingen.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres via avtrekk på bad og kjøkken, ellers så er det naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe begrenset ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere veggventiler anbefales montert.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank fra 2003. Tanken er plassert i kjellerboden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Berederen har høy alder og er nær forventet levetid. Risiko for feil eller lekkasje øker med tiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak ettersom tanken fungerer i dag, men utfra alder kan svekkelser plutselig oppstå på eldre installasjoner.
- Oppgradering kan vurderes.

! TG IU Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringskap med automatsikringer, skapet er plassert i felles trappegang.

Generell kommentar

Tilstandsvurdering må foretas av fagkyndig personell. Tilstandsgrad settes ikke.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

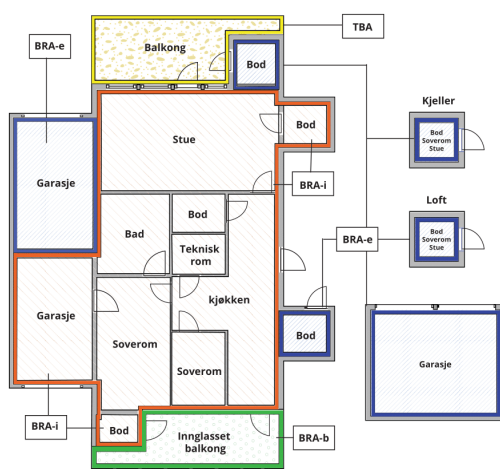
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	67			67	11
Kjeller		26		26	
SUM	67	26			11
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3, bod 4	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	67	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2025	Fredrik Flaen	Takstingeniør

Matrickeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	13	270		0	934.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åsveien 2

Hjemmelshaver

Vågsbygd Borettslag A/I

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i Vågsbygd med gangavstand til Vågsbygd Amfi senter, skoler, buss, turterreng m.m.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Området er regulert til boliger.

Om tomten

Flat tomt. Opparbeidet med hage.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Vedlegg: Takstrapport

Åsveien 2, 4620 KRISTIANSAND S
Gnr 13 - Bnr 270
4204 KRISTIANSAND

Proff Takst AS
Nordtjønnveien 23F
4621 KRISTIANSAND S



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2022	
2	29.04.2022	
3	31.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

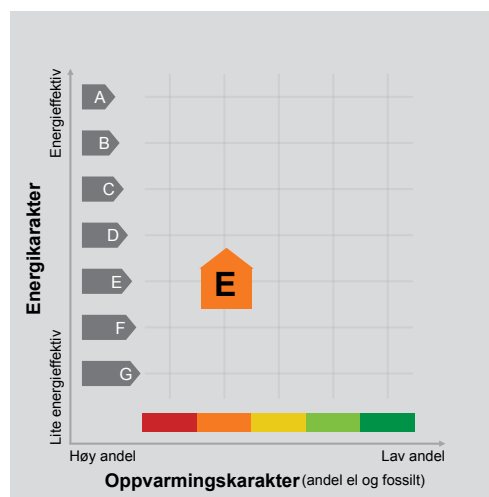
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NB1655>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse	Åsveien 2
Postnummer	4620
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	270
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168051360
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-185870
Dato	31.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

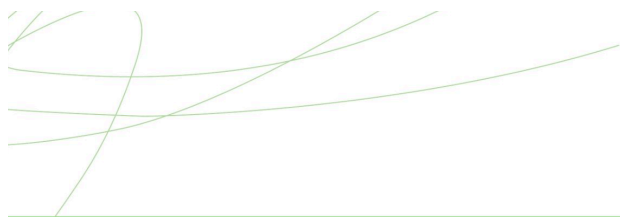
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Slå el.apparater helt av**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Vask med fulle maskiner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Vedlegg: Energiattest



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Vedlegg: Energiattest



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

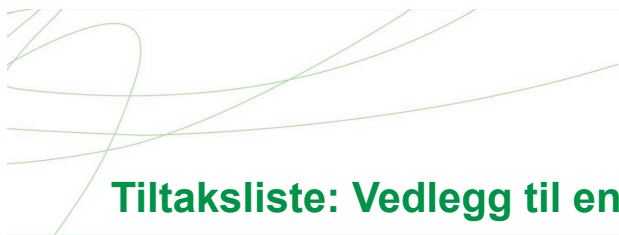
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

VÅGSBYGD BORETTSLAG HUSORDENSREGLER

1. Generelt

- a) Formålet med disse regler er å gjøre det trivelig å bo i Vågsbygd borettslag, klarlegge det ansvar hver enkelt har og vise hvilke oppgaver som påhviler borettslaget vis a vis den enkelte beboer.
- b) Det påhviler den enkelte beboer å opptre innenfor disse regler på en sømmelig måte med respekt for fellesskapets regler, vise alminnelig folkeskikk, og ellers medvirke til dette i nødvendig utstrekning.
- c) Er du usikker eller irritert over noe, eller av en eller annen grunn føler behov for å ta det opp med nabo, så gjør det på en rolig og avbalansert måte. Det er bedre å snakke om ting tidligst mulig, det er mens de små ting er små og styrbare.

2. Renhold, vask og rydding

- a) Hver borettslshaver har plikt til å medvirke til at gårdsplassen holdes ren og ryddig innenfor sitt ansvarsområde, hvilket også inkluderer snømåking. Felles innkjørsel skal holdes åpen for nødvendig ferdsel (syketransport etc.)
- b) Vask av trappeoppgang ordnes slik: Vask ved behov, og særlig til helg. Husk at orden og ryddighet er trivselsskapende.
 - a. 1. etg. vasker kjellernedgang til og med avsats 1. etg. samt utenfor hovedinngang.
 - b. 2. etg. vasker fra 1. etg. og opp til og med avsats loft.
 - c. Før skifte av visevert 1. juli skal tørkeloft støvsuges og gang til boder i kjeller sopes av avtroppende visevert.
 - d. Styret kan ved behov overta renhold mot fordeling av utgiftene på beboer eller beboerne når disse bestemmelser ikke etterkommes.

3. Beplantning, trær og gjerder

- a) Hekker, busker, trær ol. ut mot fortau, felles adkomstvei og gårdsplasser skal beskjæres slik at de ikke er til hinder for normal ferdsel, skjærmer for lys og utsikt eller virker skjemmende.
- b) Borettslaget dekker utgiftene til gjerder, mens det tilligger den enkelte leilighetshavers ansvar å holde gjerdet ved like. Busker o.l. må ikke plantes så nærme gjerdet at det forhindrer vanlig vedlikehold som maling etc.
- c) Hver borettslshaver har ansvar for sin tildelte, disponible hage ved å klippe gresset jevnlig og holde øvrig beplantning nede.
- d) Borettslshaver skal vise nødvendig hensyn til naboene og ikke bruke hageredskaper og lignende som lager mye støy på søndager og helligdager

4. Husdyrhold

- a) Hvis innflytter i borettslaget ønsker å ta med husdyr, må dette på forhånd godkjennes av styret. Dersom en som allerede bor i laget ønsker å ta med husdyr, må det søkes om tillatelse av styret.
Hvis innflyttere i borettslaget ønsker å ta med husdyr, må dette på forhånd godkjennes av

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

styret. Dersom en som allerede bor i laget ønsker å anskaffe seg husdyr, enten man har hatt husdyr tidligere eller ikke, må det søkes om tillatelse fra styret

- b) Det er generell båndtvang på fellesareal.
- c) Husdyret må ikke være til sjenanse.
- d) Husdyrholder er ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter dyret.
- e) Borettslagers som har besøk av personer som har husdyr, må gjøre disse oppmerksom på de regler som gjelder for husdyrhold i laget.
- f) Hvis en borettslagers skal ha husdyr i midlertidig pensjon, skal også dette søkes styret.

5. Brannsikringsutstyr

- a) Det påhviler borettslagers ansvar for at det brannsikringsutstyr som hører til leiligheten, til enhver tid fungerer etter formålet.
- b) Borettslagets representant skal ved eierskifte/befaring påse at nevnte utstyr er i orden og påpeke ansvaret for den nye borettslagers.
- c) Borettslagers har ansvar for brannslukningsapparat og røykvarsler. Disse skal plasseres på hensiktsmessig sted i leiligheten.

6. Vannledninger, avløpsrør og elektriske anlegg

- a) Den enkelte beboer har ansvar for, innenfor sin leilighet med tilhørende boder, å etterse at vannledninger, avløpsrør og elektriske anlegg ikke lider av feil, som lekkasje fra vannledning eller avløpsrør, slitasje av strømførende ledninger eller annen form for fysisk påtrykk.
- b) Mangler eller feil ved disse anlegg kan påføre andre borettslagers skader. Det må derfor sørges for at slikt omgående meldes til visevert eller vaktmester. Andelshaver har imidlertid det økonomiske og praktiske ansvar for at utbedring finner sted.
- c) Borettslaget har et generelt ansvar for at øvrige vannledninger, avløp og elektriske anlegg virker etter gjeldende forskrifter i lagets bygninger, og skal føre jevnlig kontroll og tilsyn.
- d) Hvor det er behov for lufting, må det sørges for dette i nødvendig utstrekning for å forhindre mugg, råte etc.

7. Oppbevaring og lagring i kjeller eller på loft

- a) Det er ikke tillatt, verken i egen bod eller i fellesareal, å lagre olje/parafin eller annen form for flytende lettantennelig væske. Husk at et tomt fat er farligere enn fullt fat grunnet eksplosjonsfaren.
- b) Ved flytting skal det ikke ligge ting igjen som fraflyttende beboer ønsker midlertidig å oppbevare for senere henting, med mindre det deponeres midler av passende størrelse. I så fall skal det settes en frist, hvoretter det lagrede blir å håndtere etter nærmere angitte bestemmelser. Styret kan i så fall besørge dette fjernet på den fraflyttedes bekostning.
- c) Beboers private eiendeler skal lagres i tildelte boder.

8. Tørking og lufting av tøy

- a) Ta hensyn til naboer ved risting av tepper o.l. Det er særlig viktig at beboere i 2. etg. viser stor omtanke.
- b) Heng ikke tøy til lufting eller tørking i hager eller på verandaer slik at det kan være til sjenanse for naboer, f. eks. på helligdager. Dryppende tøy må ikke henges til tørk på loftet.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

9. Parkering på gårdsplassen

- a) Parkering på gårdsplassen avklares av beboerne i angjeldende bygning slik at det ikke medfører sjenanse. Besøkende med bil skal ikke parkere i gården på en slik måte at det medfører vansker for beboerne, syketransport etc.
- b) Sykler, sparkestøttinger etc. må plasseres slik at de ikke medfører sjenanse eller sperret for fellesbruk.

10. Nøkler

- a) Ved innflytting mottas 2 sett nøkler til inngangsdører (entré- og kjellerdør)
- b) Ved fraflytting utleveres alle nøkler, også selvanskaffede, uten særskilt vederlag.

11. Byggverk o.l.

Det tilligger styret å godkjenne enhver bygningsmessig oppføring eller endring, som antenner, veranda eller annet av betydning for bygningens utseende og funksjon. Dersom beboer ønsker gjennomført slike, blir begrunnet søknad å fremlegge for styret med tilhørende dokumentasjon.

12. Bruksoverlating

- a) Du kan ikke fritt leie ut boligen din til andre uten styret i borettslaget sin godkjenning.
- b) Andelseier må ha bodd i sin bolig minimum ett år før det gir adgang til bruksoverlating. Da har andelseier anledning til å leie ut i tre år.
- c) Videre har borettslagets styre anledning til å godkjenne bruksoverlating i inntil tre nye år dersom særlige grunner taler for det. Med særlige grunner menes militærtjeneste, arbeid eller studier utenbys eller andre tidsavgrensede grunner. uten særlig grunn må andelseier flytte tilbake og bo der i ett år, før eventuelt videre utleie.
- d) Den som leier boligen har samme plikten til å følge de regler som gjelder i borettslaget. Andelseier har i bruksoverlatingsperioden like stort ansvar som tidligere, for alle forhold som reguleres av lov og vedtekter/husordensregler.

13. Følgen av å sette disse regler til side.

- a) Ved bråk eller støy som forstyrrer nabo, bør dette tas opp omgående der og da jfr. pkt. 1c.
- b) Slik opptreden kan ellers bringes inn for styreleder eller medlem av styret
- c) Styret kan gi skriftlig advarsel, og ved gjentatte forhold kan dette føre til oppsigelse av boretten i borettslaget.
- d) Styret har adgang til å pålegge en beboer å gjennomføre tiltak innenfor disse bestemmelser og fastsette frist for når slike arbeider eventuelt skal være utført. Dersom slike pålegg ikke etterkommes av andelshaver eller beboer, kan styret la arbeidet bli utført på vedkommende sin bekostning. Før slike arbeider settes i gang, skal vedkommende beboer/andelshaver ha adgang til å uttale seg muntlig for styret eller uttale seg skriftlig innen 14 dager.

14. Visevertens plikter

Bytte av visevert skjer 1. juli. Viseverten har ansvar for følgende oppgaver:

1. Ha et generelt overoppsyn med bygningen og utearealene og sørge for at disse ikke forringes.
2. Rydde og rengjøre i og utenfor bygningen. I dette ligger også ansvar for nødvendig snørydding til fellesanlegg som postkasse og renovasjonsdunker.
3. Vaske og rengjøre renovasjonsdunker når det er nødvendig.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

4. Påse at kjeller er rengjort og i orden. Luftes særlig godt ut om sommeren.
5. Sørge for at trappeoppgang blir rengjort og vasket etter oppsatt plan. I dette ligger også boning av belegg i trapp.
6. Påse at tøy ikke henger ute til tørk på søndager og helligdager.
7. Ytterdører skal vanligvis holdes låst, og skal av visevert kontrolleres at den er låst etter kl. 21.00.
8. Sørge for innsetting av lyspærer o.l. i fellesanlegg ved behov.
9. Gjøre nødvendige forberedelser med sikte på kommunal feiing. Aske og sot skal da legges i solid beholder av flammefast materiale og plasseres til feieluke.
10. Påse at ordensreglene overholdes, jfr. pkt. 1c, med rapport til styrets leder når dette finnes nødvendig.

Vedtatt i styremøte 23.januar 2017

Vedtatt i generalforsamling 13. mars 2017

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innkalling til ordinær generalforsamling i VÅGSBYGD BORETTSLAG

Måndag 07.04.2025 Kl: 18:00
Vågsbygd kultursenter, møterom Medeira

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Ole Jørgen S. Abrahamson

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Det er ingen saker innmeldt fra eierne.

5. Saker fra styret

5.1 Bruk av lån

Etter generalforsamlingen i 2023 ble det tatt opp et lån på 1,2 mill. NOK. Dette for å øke inntak av strøm til boligene. Denne saken er nå løst for en lavere sum enn forventet jf. Regnskap 2024 Note 4 punkt 6644.

Grunnet dette ønsker styret fullmakt til å kunne disponere midlene fra dette lånet til annet vedlikehold og drift, som ikke nødvendigvis omhandler strøm.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å disponere midlene tatt opp i lån jf. sak 5.1 fra generalforsamling i 2023 til drift og vedlikehold.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget vedtas.

6. Styrehonorar

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

selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 44.000.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Ole Jørgen Søndbo Abrahamson
Styremedlem, Jan Næss
Styremedlem, Turid Merete Fjeldvær
Varamedlem, Åse Marie Egeland
Varamedlem, Maren Karina Jakobsen

7.1 Valg av styreleder

Styreleder, Ole Jørgen Søndbo Abrahamson (Ikke på valg, 1 år igjen av perioden)

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Ole Jørgen Søndbo Abrahamson har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Turid Merete Fjeldvær (Ferdig med sin periode, men stiller til gjenvalg)
Styremedlem: Maren Karina Jakobsen (Ferdig med sin periode, men stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Turid Merete Fjeldvær er valgt som styremedlem for 2 år.
Maren Karina Jakobsen er valgt som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Valgkomiteen innstiller på at personene på valg velges

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Åse Marie Egeland (Ferdig med sin periode, men stiller til gjenvalg)
Varamedlem: Oskar Nilsen Osmundsen (Ferdig med sin periode, men stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Åse Marie Egeland er valgt som varamedlem for 1 år.

Oskar Nilsen Osmundsen er valgt som varamedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Valgkomiteen innstiller på at personene på valg velges

7.4 Valg av valgkomite

Velges på årsmøtet.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styrets årsmelding for VÅGSBYGD BORETTSLAG 2024

VÅGSBYGD BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets opprøpning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettsvissende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Ole Jørgen Søndbo Abrahamsen, Åsveien 2
Styremedlem, Jan Næss, Åsveien 2
Styremedlem, Turid Merete Fieldvær, Åsveien 4
Varamedlem, Åse Marie Egeland, Vågsbygd Ringvei 36
Varamedlem, Maren Karina Jakobsen, Åsveien 52

Styrets arbeid i 2024

- KEAS har gjennomført «del 1» av arbeidet med å få mer strøm inn til boligene. Dette gjør at det nå, blant annet, er mulig å sette opp elbilladere i borettslaget. Forhåpentligvis vil det holde å gjennomføre «del 1» av prosjektet, dette vil spare oss for større inngrep og store summer.
- Brann og sikkerhet v/Norsk Brannvern. Første del av befæringsrunden ble gjennomført i 2024, slutføring utført i mars 2025. Midlertidig rapport foreligger, og eventuelle mangler som kommer fram i sluttrapport utbedres i løpet av neste styreperiode.
- Alle lys og lysrør i fellesområder i alle seks bygg er skiftet til LED av Rafalis Elektro AS.
- Arbeidet med å etterkomme mangler og følge opp anbefalinger fra vedlikeholdsrapporten fra 2022 har blitt videreført og gjennomført også i 2024.
- Vi har byttet til en billigere strømkabel kalt «SØBO strøm» med Polar Kraft AS for fellesområdene. Dette har vært mulig ettersom Polar Kraft AS har et samarbeid med SØBO.
- Det har vært brukt betydelig med tid på å innhente og systematisere dokumentasjon på hvilke avtaler borettslaget har med eksterne parter. Disse er nå lagret digitalt i portalen alle styremedlemmer har tilgang til.
- Det er utført ny Radonmåling i byggenes 1. etasjer. Resultatene vil følges opp i neste styreperiode.
- 7 styremøter er avholdt i styreperioden.
- Diverse mindre saker er også løst mellom styremøter.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

- Blikkenslager laget ny pipehatt til nr. 4 som ble ødelagt i høststorm.
- Brann og sikkerhet. Det er utført nødvendig vedlikehold av murerne på flere pipor der dette har vært nødvendig jf. vedlikeholdsrapporten fra 2022.
- Ikke mye rotter blir tatt i fellene Anticimex har satt ut. Vi pauser dette og sparer dermed fra høsten 2025 borettslaget for betydelig utgifter. Styret har foreslått kommunens forslag til forebyggende tiltak mot rotter til den enkelte husstand.
- Som følge av tette rør er det utført spyling av rør i Åsveien 52 to ganger. Det er utført undersøkelse av hvorfor problemet er utført, og styret har utredet hvorvidt dette egentlig er borettslagets ansvar. Utredningen har vist at rørene ansees foreløpig som kommunale og kommunen vil derfor vederlagsfritt ta ansvar for at rørene spyles to ganger årlig.
- Vedlikeholdsrapport ligger for øvrig til grunn for mindre oppgraderinger på husene.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

- Vedlikeholdsrapporten fra 2022 er omfattende og arbeidet videreføres også til 2025.

- Punktene som kommer frem av rapporten fra Norsk Brannvern vil følges opp ila 2025.
- Del 1 av arbeidet med å få mer strøm inn til boligene er gjennomført. Dersom andelsiere er fornøyde med strømtilgang slik det nå har blitt, vil det ikke være nødvendig å gjennomføre del 2. Hvis dette må gjennomføres vil det være et svært onstendelig og kostbart arbeid. Hvorvidt del 2 må settes i gang vil vurderes fortløpende i neste styreperiode.
- Det er mulig vi må innføre tiltak som følge av resultatene til Radonmålingen gjennomført mars 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatrapport klient 47 VÅGSBYGD BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		675 648	675 648	675 680	675 680
Inndekning av renter		447 956	338 836	447 936	434 539
Inndekning av ord. avdrag		406 708	439 792	405 466	420 032
Innbetalt kabel TV		170 640	161 280	172 512	172 512
Sum inntekter		1 700 952	1 615 556	1 699 362	1 702 763
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	10 063	9 313	10 000	11 000
Styreonorar	2	35 000	35 000	35 000	35 000
Forretningsføreronorar		33 869	31 891	31 000	34 000
Rådgivningsjenester		18 540	18 000	19 000	19 000
Kontingent boligbyggelag		6 750	7 000	7 000	6 750
Arbeidsgraverigift sos. kost.	3	4 935	4 935	4 935	4 935
Vedlikehold/serviceavtaler	4	465 163	1 623 021	31 964	82 000
Kabel-tv		165 776	158 278	161 280	172 512
Forsikring		126 728	109 530	117 197	136 000
Kommunale avgifter		374 991	327 601	373 000	385 000
Strøm		47 364	42 966	42 000	68 000
Telefon og porto		0	86	0	0
Andre driftsutgifter	5	9 305	8 090	4 584	10 459
Sum driftskostnader		1 298 481	2 375 711	836 960	964 656
Driftsresultat		402 471	-760 155	853 402	738 107
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		36 413	474	0	15 000
Annenn finansinntekt		3 190	3 295	0	3 190
Rentekostnad		450 319	369 696	447 936	434 539
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-410 716	-365 927	-447 936	-416 349
Årsresultat	6, 7	-8 245	-1 126 082	405 466	321 758
Disponering av resultat					
Overføring til/fra oppløst egenkapital		8 245	1 126 082	405 466	321 758
Sum disponering av resultat		8 245	1 126 082	405 466	321 758

VÅGSBYGD BORETTSLAG

Side 5 av 16

Balanserapport klient 47 VÅGSBYGD BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler		747 000	747 000
Bygninger	8, 9	360 000	350 000
Andre fellesanlegg	8, 9		
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 097 000	1 097 000
Omløpsmidler			
Fordringer		244 747	179 876
Andre fordringer	10		
Bankinnskudd og kontanter		985 177	1 375 479
Innestående på driftskonto	6	1 179 923	1 555 354
Sum omløpsmidler		2 276 923	2 652 354

VÅGSBYGD BORETTSLAG

Side 6 av 16

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanserapport klient 47 VÅGSBYGD BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Annen egenkapital		-9 238 845	-9 238 845
Årets resultat		-8 245	0
Sum egenkapital	7	-9 242 690	-9 234 445
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9, 11	7 534 713	7 867 686
Pant- og gjeldsbrev lån	9, 11	3 689 882	3 762 855
Borettsnnskudd	9, 11	84 000	84 000
Sum langsiktig gjeld		11 308 595	11 714 541
Kortsiktig gjeld			
Forsikringsbetalt felleskostnader		23 520	11 083
Leverandørgjeld		183 591	157 707
Påløpne renter		3 927	2 868
Sum kortsiktig gjeld	6	211 038	172 258
Sum gjeld		11 519 633	11 886 799
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 276 923	2 652 354

VÅGSBYGD BORETTSLAG

Kristiansand, 05.03.2025

(Signert elektronisk)

Ole Jørgen Sandbo
Styreleder

Jan Næss
Styremedlem

Turd Merete Fjeldvær
Styremedlem

Noter 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntekstføres etter hvert som de er oppjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemte til vanlig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omleggsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld bokføres til nominert mottatt beløp på etableringsstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentesendringer.

Omleggsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominert mottatt beløp på etableringsstidspunktet.

Tonnt

Tonnten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Ø700 REVISJON	10 063	9 313
Sum	10 063	9 313

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	35 000	35 000
Sum	35 000	35 000

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	4 935	4 935
Sum	4 935	4 935

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning eller lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter 2024

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	20 600	24 666
6602 VEDLIKEHOLD DIVERSE	0	2 837
6603 VEDLIKEHOLD VVS	8 684	5 625
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	2 389	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV./ANLEGG	0	22 500
6609 KJØP AV MALING	3 943	1 397
6614 EGENANDEL SKADER	20 000	0
6616 BRANNSKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLD/SAVTALE	18 354	17 905
6628 SKADEYR/KONTROLL	32 670	29 665
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	0	1 518 426
6644 PER.VEDLIKEHOLD ELEKTRO	358 524	0
Sum	465 163	1 623 021

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Kostnader på konto 6644 Per. vedlikehold elektro på i alt kr. 358 524,- skyldes ombygging av sikringskap, nye LED lamper og 3 fas målere.

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	1 762	995
7440 KONTINGENT NBBL	1 584	1 584
7720 GENERALFORSAMLING	2 291	2 271
7770 BANKKOSTNINGER	1 303	3 241
7771 BANKKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	500	0
Sum	9 305	8 090

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	1 383 096	195 728
Arets resultat	-8 246	-1 126 082
Oppraskvdrags langsiktig gjeld	-405 990	2 313 450
B. Arets endringer i disponible midler	-414 211	1 187 368
C. Disponible midler UB	968 885	1 383 096
Ontapsmidler	1 179 923	1 655 354
- Kortsiktig gjeld	211 038	172 258
Disponible midler 31.12	968 885	1 383 096

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	2 400	2 400
Annen egenkapital 01.01	-9 236 845	-8 110 783
Arets resultat	-8 246	-1 126 082
Sum egenkapital 31.12	-9 242 690	-9 234 445

VAGSBYGD BORETTSLAG

Side 9 av 16

Noter 2024

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

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	747 000	350 000
Arets tilgang :	0	0
Arets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	747 000	350 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	747 000	350 000
Anskaffelsesar :	1954	2011
Antatt levetid i år :		

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

Note 9 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld silvert ved pant 31.12	11 308 575	11 714 541
Eiendom stillt som sikkerhet 31.12	1 097 000	1 097 000

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader for neste regnskapsår.

VAGSBYGD BORETTSLAG

Side 10 av 16

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter 2024

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	DnB Bank ASA	Husbanken
Formål:	Rehabilitering	Rehabilitering	Rehabilitering til lavenergi
Lånenummer:	30008786611	16367456926	11517091-2
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Optaksår:	2024	2023	2011
Rentefot:	5,75 %	5,75 %	3,065 %
Beløp:	Flyende norm rente	Flyende renter 5,70%	Bundet rente fram til 01.01.2032 er 3,065%
Beregnet innfridd:	25.06.2048	28.01.2024	31.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	3 762 855	3 800 000	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 762 855	7 867 686
Avdrag i perioden:	72 963	3 762 855	332 973
Opprak i perioden:	3 762 855	0	0
Lånesaldo 31.12:	3 689 862	0	7 534 713

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11517091-2

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
14	333 363	4 667 082
10	286 764	2 867 640

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008786611

24	153 744	3 689 656
----	---------	-----------

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

Resultat og balanse med noter for VÅGSBYGD BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For VÅGSBYGD BORETTSLAG

Styreleder	Ole Jørgen Søndbø Abrahamsen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Jan Maass (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Turid Merete Fjeldvær (sign.)	20.03.2025



Til generalforsamlingen i VÅGSBYGD BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for VÅGSBYGD BORETTSLAG som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et retvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 967 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 7. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 47

Signers:

Name	Method	Date

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Side 15 av 16

FULLMAKT

NAVN: _____

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

i _____ den ____ / ____ - ____ (navn på boligselskapet)

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer: _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

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

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

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









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

Leveres ved inngangen




Side 16 av 16

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- ✓  Faresone grense
- ✓  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- ✓  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- ✓  Bebyggelse og anlegg - nåværende
- ✓  Blågrønnstruktur - nåværende
- ✓  LNFR-areal - nåværende
- ✓  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- ✓  Farleder - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- ✓  Planområde
- ✓  Grense for arealformål
- ✓  Hovedveg tunnel - framtidig

Vedlegg: Kommunalinformasjon



KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Temakart

Dato: 28.10.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

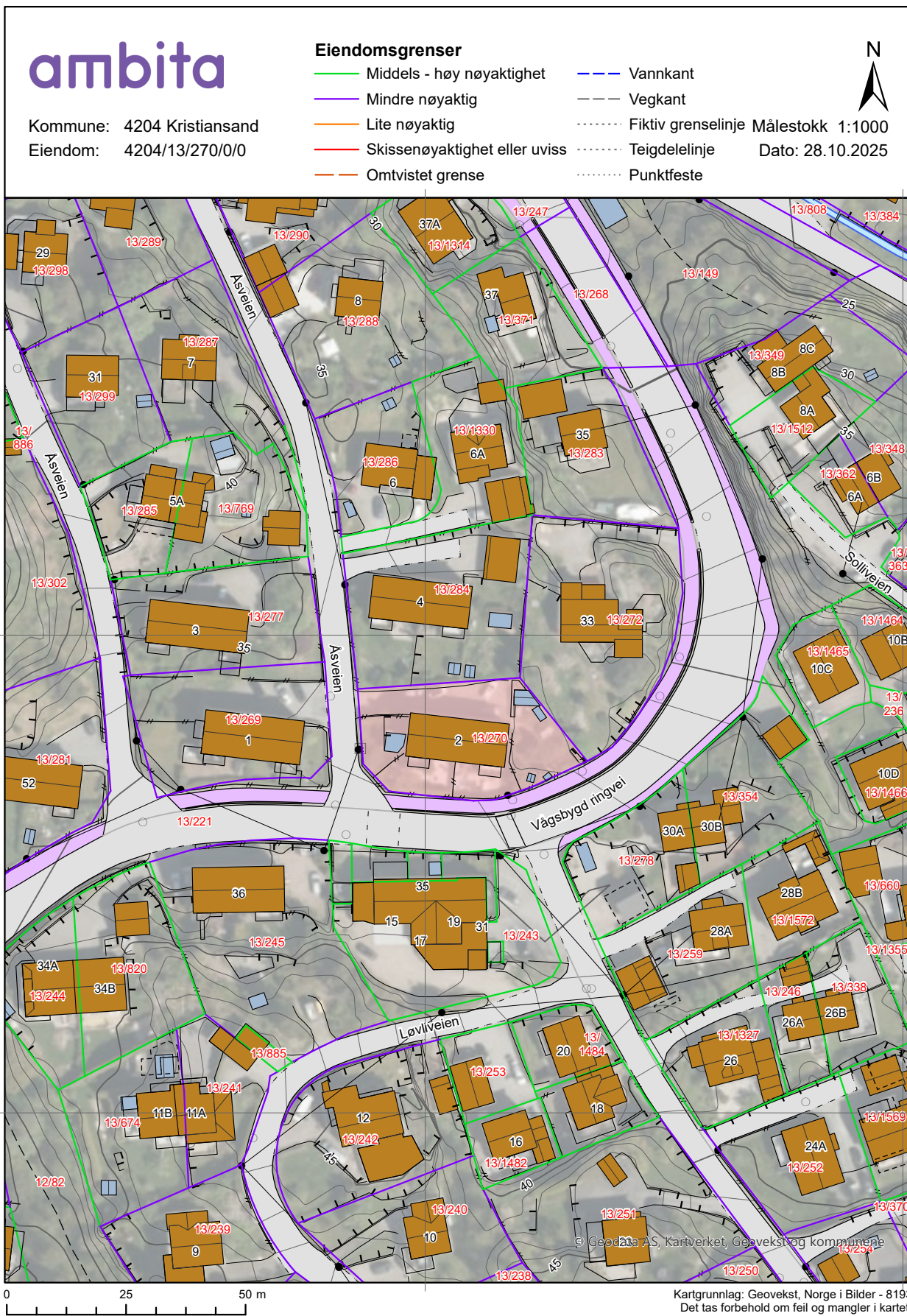
Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Vedlegg: Kommunalinformasjon








- T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner**
- Restriksjonsområde innflygingslys
 - Vurderingszone turbulens
 - Vurderingszone lysending
- T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde**
- Terreng
 - Hindertåle - Hayde
 - Innflygingsfåte - Grense
 - Utflygingsfåte - Grense
 - Utflygingsfåte - Sentertlinje
 - Hindertåle - 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)
 - Sykkelspressvei (nåværende)
 - Sykkelspressvei (framtidig)
- T10 Samferdsel - Kollektivtransport**
- Buss (nåværende)
 - Buss (framtidig)
- T9 Vernet og fiskeførende vassdrag**
- Bekkeutløp
 - Vandingshinder (naturlig)
 - Vandingshinder (menneskeskapt)
 - Vandingshinder (annet)
 - Laks- og sjærretterende bekk/elv
 - Mulig laks- og sjærretterende bekk/elv
 - Laks- og sjærretterende kulvert
 - Vernet vassdrag
 - Laks- og sjærretterende elv
 - Mulig laks- og sjærretterende elv
 - Laks- og sjærretterende vann
- T8 Kulturmiljø**
- Grense for Kulturminneområde
 - Grense for hensynszone - Angitt hensyn
 - 1 - Svært stor verdi
 - 2 - Stor verdi
 - 3 - Middels verdi
- T7 Fiskeri**
- Strandstasjon
 - Akvakultur (punkt)
 - Akvakultur (fåte)
 - Fiskeplass - Aktive redskap
 - Fiskeplass - Passive redskap
 - Fredningsområde - Hummer
 - Oyrefelt - Torsk
 - Lessettingsplass
 - Røketett - Aktive redskap
- T6 Dyrket Mark**
- Fulldyrka jord
 - Overfløedyrka jord
 - Innmarksbeite
- T5 Grønnstruktur**
- Grønnstruktur
 - Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
 - Offentlig friluftsområde
 - Merket tur- og friluftsrute
 - Turvei (nåværende)
 - Turvei (framtidig)
 - Barnevandersti
 - 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
- T1 Skred**
- Snaskred (utlepsområde)
 - Snaskred (utleingsområde)
 - Steinsprang (utlepsområde)
 - Steinsprang (utleingsområde)
 - Andre løsmasseskred

Vedlegg: Kommunalinformasjon












Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

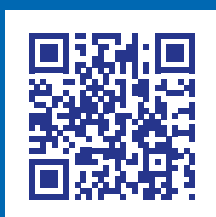
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.

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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

Oppdragsnr: 2603250292 / Asgeir Odden, tlf. 41348480

Åsveien 2, 4620 Kristiansand S

Andels nr. 4 i Vågsbygd Borettslag A/l, org.nr. 953280027

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

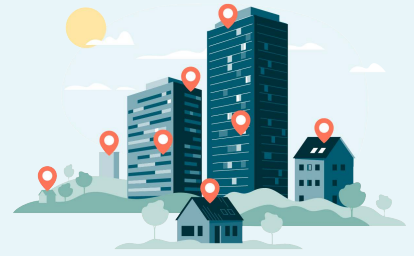
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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 AVTALERETTLIGE 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.

Oppdragsnr: 2603250292
Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.10.2025

Asgeir Odden
Eiendomsmegler

413 48 480
asgeir.odden@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Kristiansand
Postboks 196, 4662 KRISTIANSAND S

eiendomsmegler1.no