

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 209 422,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 1 209 218,-
Felleskostn.: Kr 3 314,-
Selger: Kristina Kydland Venemyr

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 31/35 kvm
Tomtstr.: 24278 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 151, bnr. 123
Andelsnr.: 11
Oppdragsnr.: 1411260108

Oppussingsobjekt med stort potensial | 1-roms | Markterrasse 16 kvm | Sentral beliggenhet |

Velkommen til Blyveien 4C, en leilighet med potensial i det familievennlige området Tinnheia sør-øst i Kristiansand. Området er ideelt for familier med barn, etablerere og eldre, med kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig med Tinnheia torv kun 3 minutter unna, og det er nærhet til skog og mark for turmuligheter.

Leiligheten ligger i første etasje av et bygg fra 1968 og har et bruksareal på 35 m². Den er under renovering og trenger oppgraderinger, spesielt på kjøkken og bad. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken og bad/vaskerom. Uteplassen består av en veranda med utgang fra stuen, perfekt for å nyte rolige dager. Det er også en bod tilgjengelig for lagring. Leiligheten har naturlig ventilasjon og eldre skrusikringer i det elektriske anlegget.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	101
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 31 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 35 kvm

TBA: 16 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 31 kvm Bad/vaskerom, stue, kjøkken og entré

BRA-e: 4 kvm Bod utkast

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

24278 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Blyveien 4C ligger i det attraktive området Tinnheia sør-øst i Kristiansand, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og eldre. Nabolaget er kjent for sin opplevde trygghet med en score på 82/100, og det gode naboskapet med en score på 70/100.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Tinnheia torv kun 3 minutters gange unna, og Kristiansand stasjon nås på 6 minutter med bil. For de som reiser med buss, er linje 15 bare 0.2 km fra eiendommen, og linje F5 ligger 3.2 km unna. Kristiansand Kjevik flyplass er også innen rekkevidde, med en kjøretid på 23 minutter.

Området har et godt tilbud av skoler og barnehager. Karl Johans Minne skole, som har 205 elever fordelt på 14 klasser, ligger bare 0.5 km unna, mens Krossen skole og Solholmen skole er henholdsvis 1.5 km og 1.7 km unna. For de yngste barna er Tinnstua barnehage kun 0.3 km fra eiendommen.

Dagligvarebutikker som Rema 1000 Tinnheia ligger bare 2 minutters gange unna, og Joker Tinnheia er 9 minutter unna. Det er også et apotek i nærheten, Apotek 1 Grim, som nås på 5 minutter.

For de som er glad i friluftsliv, tilbyr området nærhet til skog og mark med en score på 85/100, samt lite støynivå med en score på 85/100. Sportstilbudene inkluderer aktivitetshall og ballspill ved Karl Johans Minne skole, som ligger 0.3 km unna, og Nikkelveien balløkke/akebakke, som er 0.5 km unna.

Samlet sett tilbyr Blyveien 4C en ideell beliggenhet med nærhet til både natur og byens fasiliteter, og er perfekt for de som ønsker en trygg og komfortabel livsstil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1968.

Etasjeskillere er konstruert av betongdekke. Leiligheten er utstyrt med en mursteinspipe.

Bygningen har en malt hovedytterdør og en malt balkongdør, begge i tre. På kjøkkenet er det et eldre, malt trevindu med 2-lags glass, mens stuen har et nyere, malt trevindu med 2-lags glass.

Eiendommen har en veranda med utgang fra stuen. Dekket består av terrassebord, og rekkverket er laget av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vindu kjøkken

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

På enkelte vinduer er det registrert begynnende råteskader i nedre del av karm. Trevinduer er utsatt for naturlig slitasje over tid som følge av vær- og klimabelastning, og behov for vedlikehold må derfor påregnes.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

• Det er avvik:

Skade i karmen på verandadøren.

Ytterdøren må justeres, tar i karm.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På grunn av manglende ferdige overflater på gulvet må det påregnes lokale utbedringer før nytt gulv legges.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Våtrom - 1.etasje > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er registrert symptom på fuktskader.

Flere utettheter i våtsoner og fukt i gulvet indikere at det er mye fukt i konstruksjonen.

- Kjøkken - 1.etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre kobberrør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre avløpsrør i plast kan over tid få slitasje i skjøter og materialer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
 - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.
- Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.
- Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.
- Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Renovering må påregnes. Det er svært gult i taket, sannsynligvis etter røyking inne.

- Våtrom - 1.etasje > Bad/vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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

Avvik: Det er påvist at overflater har omfattende skader.

Kjøkkenet mangler normale funksjoner og er delvis revet.

Innhold

BRA-i 31 kvm: Bad/vaskerom, stue, kjøkken og entré

BRA-e 4 kvm: Bod utkast

TBA 16 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet er av eldre dato og er delvis revet. Det er ikke montert avtrekk eller vifte, kun naturlig ventilasjon med ventil på veggen.

Bad

Badet har fliser på gulv og vegger, og malte flater i himling. Rommet er utstyrt med opplegg for dusj, toalett og baderomsinnredning. Det er ventilasjon via vifte og oppvarming med ovn over døren.

Innvendige overflater

Gulv: Betong gulv.

Vegger: Tapeten er revet løs.

Himling: Svært gult i taket.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2006.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2006:

- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader. Leveres av Telia.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF

Fremtind, polisenummer 588180

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 990 000

Omkostninger kjøper

990 000 (Prisantydning)

209 422 (Andel av fellesgjeld)

1 199 422 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 209 218 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 218 118 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 220 918 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 919 606 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Abonnementsgebyr vann: kr 181553,40
Forbruk vann stipulert: kr 117952,80
Abonnementsgebyr avløp: kr 336312,00
Forbruk avløp stipulert: kr 241475,40
Eiendomsskatt bolig: kr 351863,00
Feie- og tilsynsgebyr: kr 42312,00

Totalt: kr 1271468,60

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 3 314 kr i måneden
- Renter felleslån: 303 kr i måneden
- Driftskostnader: 1 646 kr i måneden
- Avdrag felleslån: 92 kr i måneden
- Renter felleslån: 273 kr i måneden
- Vask fellesareal: 70 kr i måneden
- Telia TV/Bredbånd: 588 kr i måneden
- Serviceavtale: 39 kr i måneden
- Neste endring i felleskostnader er planlagt til 01.05.2026 med et totalt utgiftsbeløp på 3 182 kr.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 314

Andel Fellesgjeld

Kr 209 422

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

17.03.2026

Andel fellesformue

Kr 44

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skogen Borettslag

Organisasjonsnummer

952480359

Andelsnummer

11

Om borettslaget

Skogen Borettslag ligger i Kristiansand kommune og består av andelsleiligheter. Selskapets organisasjonsnummer er 952 480 359. Forretningsfører er Sørlandet Boligbyggelag.

Vaskeriet skal benyttes etter vaskelisten, og de som har vasketid har også tørkestativet til sin rådighet.

Vedtatte saker:

- Vaskeriet (fellesareale) kan benyttes til klesvask også på søndager mellom kl. 12.00-16.00 og kl. 16.00 – 20.00 (nytt vedtak 2024).
- En dag pr år når våren er kommet, vil det bli avholdt en frivillig dugnad. Dette blir gjeldene fra 2024.

Pågående saker:

- Borettslaget har årlig kontroll fra rørlegger firma for å sjekke at alt fungerer som det skal.
- Rørlegger firma kartlegger også alder på bereder.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 30008720858, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17-03-2026: 5.10% pa.

Antall terminer til innfrielse: 111

Saldo per 17-03-2026: kr 13506979

Andel av saldo: kr 65016

(siste termin 25-09-2053)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånummer: 28007177684, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17-03-2026: 5.10% pa.

Antall terminer til innfrielse: 156

Saldo per 17-03-2026: kr 15000000

Andel av saldo: kr 72203

(siste termin 25-12-2064)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånummer: 28007386380, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17-03-2026: 5.10% pa.

Antall terminer til innfrielse: 159

Saldo per 17-03-2026: kr 15000000

Andel av saldo: kr 72203

(siste termin 25-09-2065)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Vedtatte kostnadsøkninger:

Fra og med 1.1.26 er eierskiftegebyret kr. 6 725,- inkl. mva.

Gebyret for forhåndsavklaring av forkjøpsrett øker 1.1.26 til kr. 8 406,- inkl. mva.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Laget erkjenner beboernes rett til fritt å ha såkalte innedyr, f.eks. rasekatt eller fugl i bur. Andre dyr som blir luftet eller slippes på "egenhånd", f.eks. hund eller katt, kan bare holdes når styret godkjenner det etter skriftlig søknad. Søkers medbeboere i oppgang skal rutinemessig høres i slike tilfeller ved eventuelt allergi før styret gjør sitt vedtak. I borettslaget er det båndtvang hele året og det er hundeeiers ansvar å plukke opp hundebæsj. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets 3felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Dugnad

En dag pr år når våren er kommet, vil det bli avholdt en frivillig dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 123 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 11 i Skogen
Borettslag med orgnr. 952480359

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/151/123:

14.07.1967 - Dokumentnr: 4425 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.2006 - Dokumentnr: 16429 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2008 - Dokumentnr: 980279 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2024 - Dokumentnr: 1219906 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2024 - Dokumentnr: 2248102 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:3022

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:3023

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:3024

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:3025

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2024 - Dokumentnr: 2248376 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:3023

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:3024

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:3025

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2025 - Dokumentnr: 1038522 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Rettighetshaver allmennheten

30.08.1966 - Dokumentnr: 5388 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 1336579 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:151 Bnr:123

28.10.2024 - Dokumentnr: 2154380 - Arealoverføring

Areal overført til: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:124

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

24.03.2025 - Dokumentnr: 332003 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:151 Bnr:3031
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.07.1970. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan Skogen borettslag. Detaljregulering (plan-ID 1502). Planen er en detaljregulering som regulerer området til boligbebyggelse, fordelt på blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.. 16.02.2022

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035 (PlanID 1600), vedtatt 28.02.2024. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg.

Det pågår planarbeid for Tinnheia bydel, med saksbehandler Mikal C. Haugen.

Reguleringsplanen for området (plan 1502) legger til rette for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av nye boligblokker med inntil 102 boenheter, samt videreføring og oppgradering av eksisterende boligblokker og småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes av hensynssone H410 for infrastruktur og H570 for støy, i henhold til reguleringsplan 1502.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris på 30.000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 000 Fotograf
- 3 000 Kommunale opplysninger
- 8 990 Markedspakke Digital
- 9 990 Oppgjørshonorar
- 2 656 Opplysninger fra forretningsfører
- 19 990 Tilretteleggingsgebyr
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 85 741

Ansvarlig megler

Altin Balaj
Eiendomsmegler / Partner
altin.balaj@aktiv.no
Tlf: 478 49 882

Ansvarlig megler bistås av

Altin Balaj
Eiendomsmegler / Partner
altin.balaj@aktiv.no
Tlf: 478 49 882

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

20.03.2026

Bilder

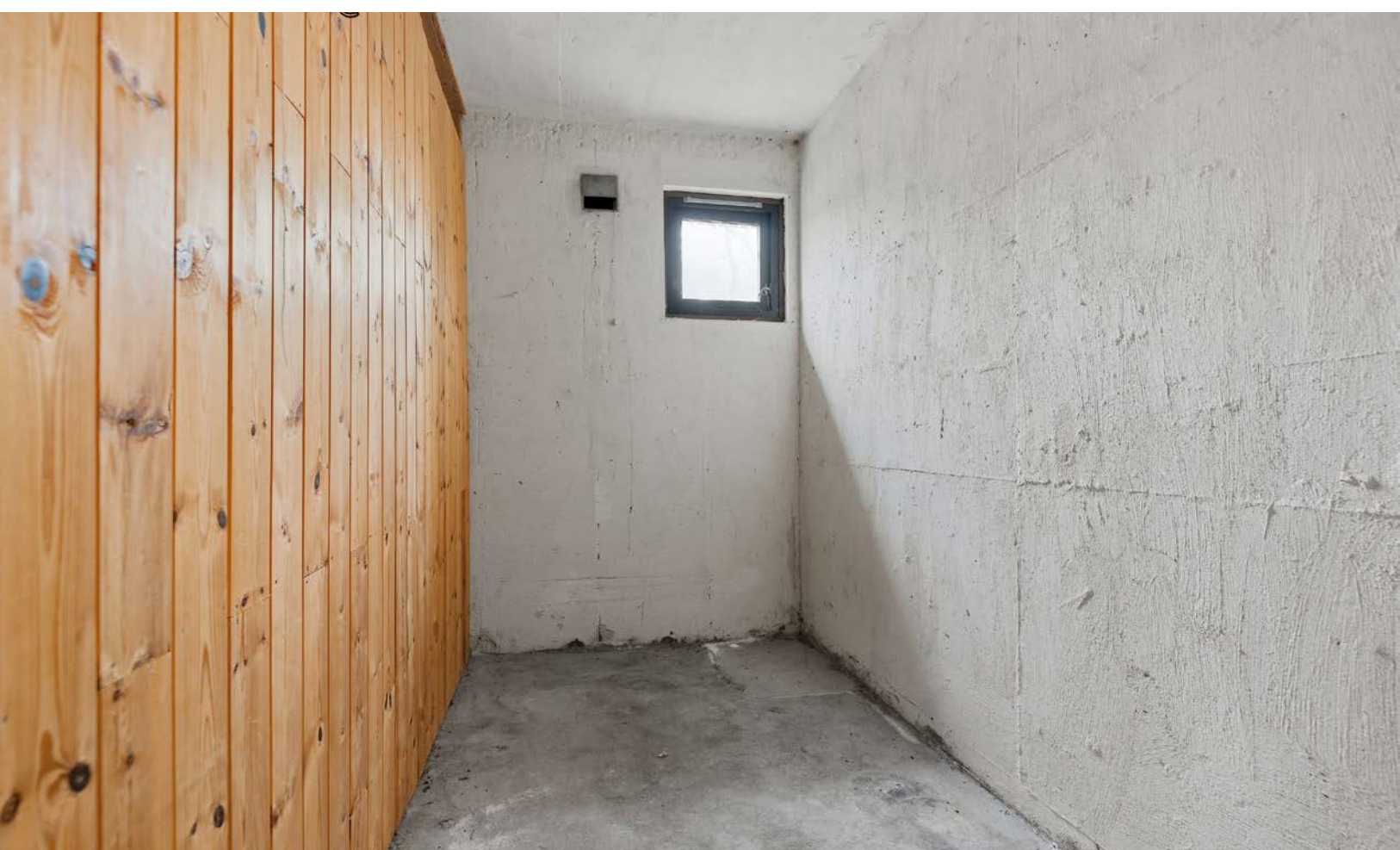


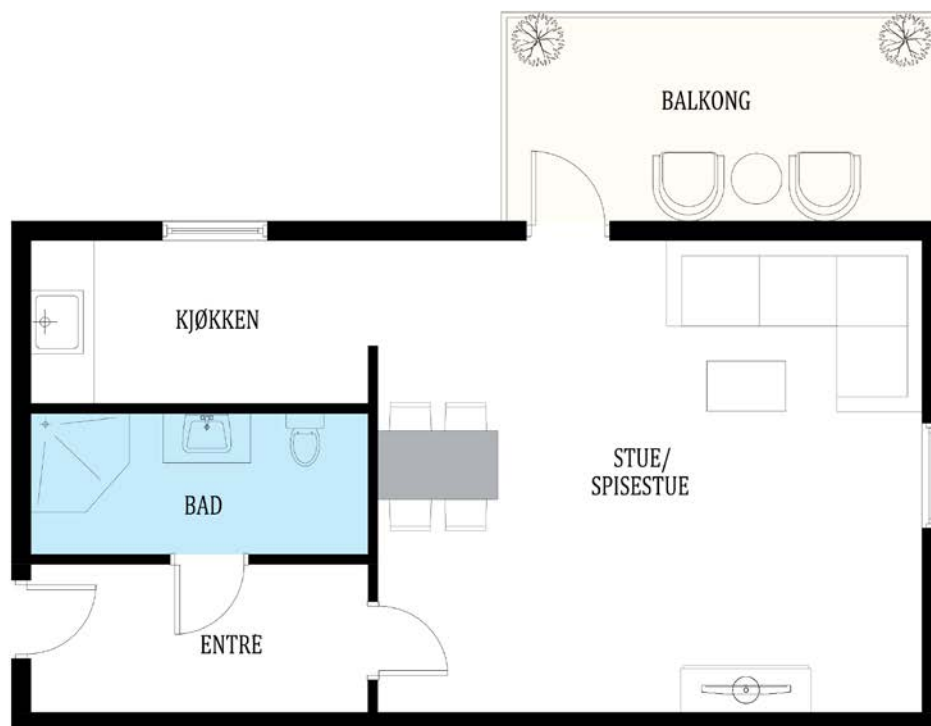












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Blyveien 4C , 4629 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 151, bnr. 123

 Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 20924-2811

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: ZP3783

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Renovering må påregnes.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten er delvis revet og overflatene bærer preg av oppussing/renovering.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Leiligheten har mursteinspipe.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet inneholder opplegg for dusj, toalett og baderomsinnredning.
Gulv har overflater av fliser. Vegger har overflater av fliser. Himling er utført med malte flater.
Rommet er ventilert via vifte. Oppvarming med ovn over døren.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av betong/mur.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av funn ved søk etter fukt i våtsoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er av eldre dato og er delvis revet.
Det er ikke montert avtrekk eller vifte på kjøkkenet. Kun naturlig ventilasjon med ventil på veggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

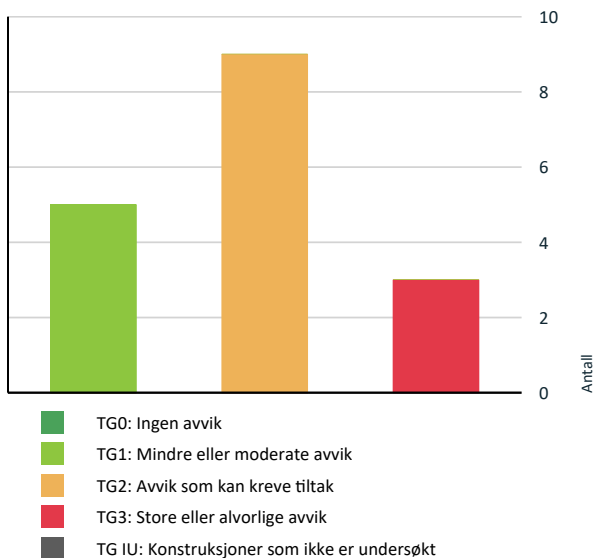
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

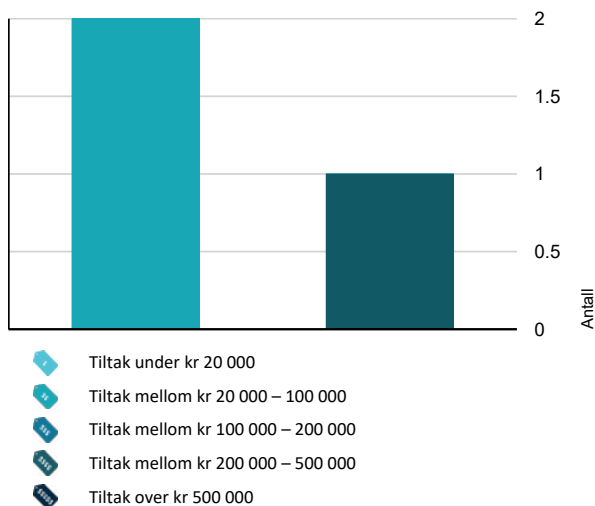
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 18.3.2026 Klokka 16.00

Det var skyer og 5 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vindu kjøkken [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1968

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vindu kjøkken

Beskrivelse

På kjøkkenet er det eldre malt trevindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

På enkelte vinduer er det registrert begynnende råteskader i nedre del av karm. Trevinduer er utsatt for naturlig slitasje over tid som følge av vær- og klimabelastning, og behov for vedlikehold må derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Slitte overflater og begynnende råteskader kan føre til økt fuktopptak i treverket og videre nedbrytning av materialet dersom forholdet ikke utbedres. Over tid kan dette gi redusert funksjon og behov for utskifting av enkelte vinduer.

Lokale utbedringer av råteskader og overflatebehandling bør utføres for å hindre videre nedbrytning. Det må påregnes vedlikehold av vinduene og utskifting av enkelte vinduer der skadene er størst.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av registrert slitasje og begynnende råteskader på enkelte vinduer.



TG 1 Vindu stue

Beskrivelse

I stuen er det nyere malt trevindu med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Skade i karmen på verandadøren.

Ytterdøren må justeres, tar i karm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dører må justeres.
- Tiltak:

Lokal utbedring.



Liten skade

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.

I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten ser ut til å være under renovering, overflatene på gulvet er betong gulv delvis skader. Tapeten på veggene er revet løs.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Renovering må påregnes. Det er svært gult i taket, sannsynligvis etter røyking inne.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Renovering må påregnes.

Kostnad kan variere avhengig av type overflater som velges osv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. På grunn av manglende ferdige overflater på gulvet må det påregnes lokale utbedringer før nytt gulv legges.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Oppretting i forbindelse med nytt gulvet påregnes.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten har mursteinspipe. Det er ikke tilkoblet ildsted. Før tilkobling av ildsted må det lokale feievesen kontaktes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Tiltak må forventes på bakgrunn av alder og ukjent videre tilstand

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger.

Badet inneholder opplegg for dusj, toalett og baderomsinnredning.
Gulv har overflater av fliser. Vegger har overflater av fliser. Himling er utført med malte flater.
Rommet er ventilert via vifte. Oppvarming med ovn over døren.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Renovering må påregnes for å få en tett våtsone, ved fortsatt bruk vil det komme skader i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av betong/mur.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av funn ved søk etter fukt i våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Flere utettheter i våtsoner og fukt i gulvet indikere at det er mye fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Full renovering med ny sluk, membran, rør osv må påregnes før ytterligere skader oppstår.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er av eldre dato og er delvis revet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har omfattende skader.

Kjøkkenet mangler normale funksjoner og er delvis revet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Nytt kjøkken må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke montert avtrekk eller vifte på kjøkkenet. Kun naturlig ventilasjon med ventil på veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimateet.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre kobberrør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

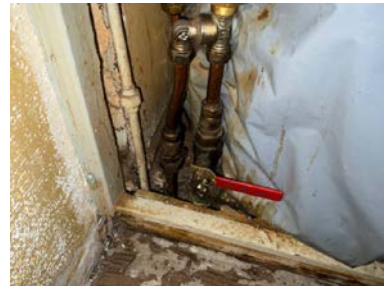
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

Vannledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon. Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre avløpsrør i plast kan over tid få slitasje i skjøter og materialer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Avløpsledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering av leiligheten bør det vurderes utskifting av varmtvannsbereder.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i fellesgangen.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent, foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på og delvis demontert anlegg anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget, samt oppgraderinger i forbindelse med renovering.
Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

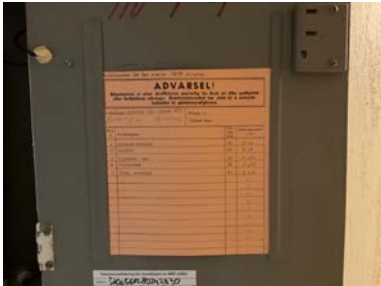
En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Leiligheten må påregnes videre oppussing/renovering for å komme opp på en beboelig standard.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

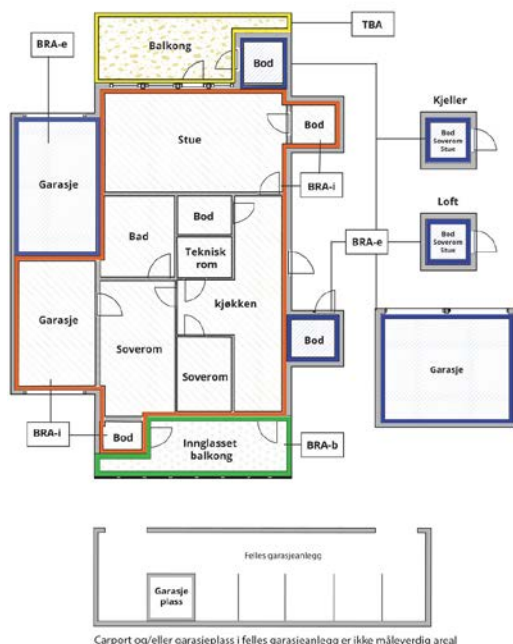
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	31	4		35	16
SUM	31	4			16
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Bad/vaskerom, stue, kjøkken, entré	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	123		0	24278 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Blyveien 4C							
Hjemmelshaver Skogen Borettslag							

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952480359			Øverli Kim Rene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	18.03.2026		Gjennomgått	17	Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Forretningsførerinfo	18.03.2026		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	20.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



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

Kristina Kydland Venemyr

Boligen

Blyveien 4C

4629 KRISTIANSAND S

4204-151/123/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

avløp til vasken på badet lekker

Bo regler og -plikter i Skogen Borettslag.

§ 1. Leieboer plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet og at alle som gis adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for noen.

§ 2. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leiligheten så andre leieboere ikke sjeneres. Der må ikke spilles eller synges i denne tid uten ved spesielle anledninger. I slike tilfeller skal leieboere i leiligheten under, over og ved siden varsles. For øvrig anmodes det til å vise hensyn til alle naboer.

§ 3.1 Sykkelbu, trappeoppganger og andre fellesrom i kjelleren må ikke belemres med uvedkommende ting og søppel. Barnevogner tillatt under trappen.

§ 3.2 Det er ikke tillatt med røyking i alle fellesoppganger og alle fellesrom i kjelleren.

§ 4. Leieboer skal rengjøre egen kjellerbod og foran egen kjellerdør ved f.eks. innbæring av ved osv.

§ 5. Vaskeriet skal benyttes etter vaskelisten, og de som har vasketid har også tørkestativet til sin rådighet. Maskinene skal benyttes forskriftsmessig (følg bruksanvisningen!). Bruker er ansvarlig for skade som påføres maskinene ved uforsiktig bruk. Etter endt vask bør maskinen tørkes av, og bruker skal rydde opp etter seg. Døren til vaskeriet skal låses. Det må ikke henges tøy til tørk på søn- og helligdager. Private snorer kan monteres på verandaen dersom de ikke henger høyere enn rekkverket. Private vaskemaskiner, vaskemaskiner og tørketromler i vaskeriene må ikke brukes etter kl. 22.00 da lyd forplanter seg lett opp og nedover fra leilighetene, dette gjelder også søndag og helligdager.

§ 6. Beboere som har privat fryseboks, kjøleskap koblet til lagets fellesnett i kjellerbod må registrere dette hos styret. Pr. nå er denne prissatt til kr. 500.-pr.år.

§ 7. Av hygieniske grunner må sluket på verandaen ikke benyttes som utslagsvask. Verandaen må heller ikke spyles, da rørene ikke er dimensjonert for dette. Leilighetseier er selv ansvarlig for jevnlig rens av sluk på egen veranda, slik at vann får renne fritt ned i sluket / taknedløpet. Jevnlig rens av sluk vil kunne forebygge lekkasjer og oversvømmelse. Vinterstid skal de som ikke har innglasset veranda, holde denne fri for snø og is, grunnet vann og tett sluk. Ved flislegging av gulv på veranda, SKAL det legges membran på gulv, dette for å unngå fremtidige lekkasjer. Det er også viktig at membranen får en korrekt tilslutning i overgangen mot andre bygningskomponenter. Verandaen må vaskes ved bruk av minimalt med vann. Eventuelle blomsterkasser på verandaen skal henge på innsiden av rekkverket. Risting av gulvtepper må ikke foretas fra veranda eller vinduer. Det er forbudt å lufte gjennom entredøren.

§ 8. Papirbleier, sanitetsbind o.l. må ikke kastes i toalettet. Der må kun benyttes toalettpapir.

§ 9, Vi praktiserer søppelsortering. All søppel må pakkes inn før den kastes i grå dunk og pakken må ikke være for stor. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting i dunkene. Matavfall må pakkes i egne poser før de kastes i brun dunk. Alt papir og opprevne kartonger kastes i grønne dunker, plast kastes i blå dunker plasten må skylles før den kastes, for glass og metall er det plassert ut 2 dunker (igloer). **Ved inn og ut flytting skal all emballasje leveres til Avfall Sør dette er selgers/kjøpers ansvar. Dette skal IKKE kastes i grønne dunker. Ved oppussing av leilighetene er det leilighetens eier sitt ansvar å vaske og rydde opp hver dag i felles arealer.**

§ 10. Kjellerdør skal alltid være låst og om vinteren må kjellervinduene være forsvarlig lukket slik at frostskafer unngås.

§ 11. Eventuelle skader som oppstår i leiligheten må straks utbedres. Skader i leilighet eller annen bygningsmasse som omfattes av lagets forsikring eller laget er selvassurandør for, må straks meldes til styret.

§ 12. Hageanlegg, fellesareal, skal holdes i orden og ikke forringes unødige. Gangveier skal f.eks ikke legges over plener og beplantet areal. Veier og parkeringsplasser skal ikke benyttes som lekeplasser for barn. Det henstilles til beboerne å ha en naturlig innstilling til de forskjellige arealenes bruk. Da blir det lettere å holde fellesområdene rundt blokkene i orden som en hyggelig ramme om blokkene. Alle ønsker om felling av trær på lagets arealer må det søkes styret om. Det er styret som skal søke kommunen om trefelling på tilgrensende kommunal grunn.

§ 13. Foreldre må påse at barna ikke leker eller oppholder seg i trappeoppgang eller i kjeller. Søler barna til trappeoppganger må foreldre straks gjøre rent. Det samme gjelder også dyrehold. I borettslaget er det båndtvang hele året og det er hundeeiers ansvar å plukke opp hundebæsj.

§ 14. Parkering for beboere og gjester skal skje på oppmerkede parkeringsplassene. Beboere som har garasje oppfordres til alltid å bruke denne til bilen, og **plikter å holde garasjedøren låst.** Leier vil bli holdt ansvarlig ved tyveri.

Hensetning av uregistrert bil på lagets parkeringsplasser er ikke lov.

§ 15. Det er ikke tillatt å bruke støyende el-verktøy som murbor, meislemaskin eller å snekre i leilighetene etter kl. 20.00 på hverdager, eller på søn- og helligdager. Ved all oppussing bør det tas hensyn til naboer.

§ 16. En dag pr år når våren er kommet, vil det bli avholdt en frivillig dugnad. Dette blir gjeldene fra 2024.

§ 17. Det er KUN tillatt med elektrisk grill på verandaen.

§ 18. Ved viktig informasjon som alle må lese, har styret mulighet til å henge dette på ytterdør. Meldinger fra lagets styre gitt i alles postkasse gjelder på samme vis som disse regler og plikter.

§ 19. Laget erkjenner beboernes rett til fritt å ha såkalte innedyr, f.eks. rasekatt eller fugl i bur. Andre dyr som blir luftet eller slippes på "egenhånd", f.eks. hund eller katt, kan bare holdes når styret godkjenner det etter skriftlig søknad. Søkers medbeboere i oppgang skal rutinemessig høres i slike tilfeller ved eventuelt allergi før styret gjør sitt vedtak.

§ 20. Det er ikke lov å montere varmepumpe i leilighetene, dette pga kondens, lekkasje og støy.

§ 21. Parabolantennener som henger utenfor veranda er ikke tillat.

§ 22. Erstatning og egenandel ved skade på varmtvannsbereder, glass, porselen og vannskade i leilighetene.

1. Innvendig rør og varmtvannsbereder:

Andelseier har fullt ansvar for vannlekkasjer fra og med hoved kran i kjøkkenbenk, dette gjelder også varmtvannsbereder. Ved skade / lekkasje på bereder som er eldre enn 10 år, dekker forsikringen kun skade på bygg, men ikke ny varmtvannsbereder. Det betyr at beboer må betale kostnadene for ny bereder og montering.

2. Utvendig faste glass:

Vedlikehold og skiftning av utvendig glass (vinduer) er lagets ansvar, innglassing av verandaen er andelshavers ansvar, Skader som åpenbart kan lastes andelseier eller annen person som er kjent, f.eks. grunnet barns lek er andelshavers ansvar. Alt inn forbi hoveddøren til leiligheten er andelshavers ansvar fullt ut.

3. Vannskade i leilighetene:

Laget er vanligvis selvassurandør ved skade etter vanninntrengning utenfra i leilighetene og skaden skyldes bygningsmessige forhold eller vedlikehold. Andre vann- eller fuktskader i leilighetene, f.eks. vanninntrengning ved lufting, manglende lufting (kondens) eller oversvømmelse ved vanntapping, er andelseiers ansvar fullt ut.

4. Beboer er ansvarlig for at sensorledning for aqua stop ikke sklir bort fra sin opprinnelige posisjon. Sjekk dette regelmessig, borettslaget har årlig kontroll fra rørlegger firma for å sjekke

at alt fungerer som det skal. Rørlegger firma kartlegger også alder på bereder.

5. Beboer er selv ansvarlig for regelmessig rens av sluker på våtrom minst hvert kvartal, dette for

å forhindre fremtidige lekkasjer og tilstopping av rør.

3

§23 Forebygging av brann.

Dør til sikringsskap må stå i låst stilling for å forhindre ild og røykutvikling i rømningsvei (trappeoppganger) ved brann. Det er beboers ansvar å sørge for at skapet er låst til enhver tid.

Dersom beboer mangler nøkkel, må beboer selv gå til innkjøp av en slik nøkkel.

.

Beboer er ansvarlig for kjøp og vedlikehold av røykvarslere i boenheten. Batterier skal / må byttes 1 gang i året.

Beboer er ansvarlig for å sjekke at brannslukningsapparat fungerer, er det feil på slukkeutstyr,

skal beboer ta kontakt med styret for å få nytt slukkeutstyr.

Husk å snu/vend apparatet 1 gang i året.

§ 23. Alle forslag og klager rettet til lagets styre skal sendes pr. mail skogenbrl@sobopost.no

Styret

Revidert 17.11.2025.

Vedtekter

for Skogen borettslag org nr 952480359.

tilknyttet

Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 08.12.1965, sist endret den 11.06.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og

som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen.

Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker

boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

(1A.) Vaskeriet (fellesareale) kan benyttes til klesvask også på søndager mellom kl. 12.00-16.00 og kl. 16.00 – 20.00 (nytt vedtak 2024).

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

til andre.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger

med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

(8) Dersom det blir/er montert skyvedør til veranda så er dette er beboerens eget ansvar.

(9) Dersom borettslagets forsikring benyttes etter skade fra noe som faller innunder andelseier vedlikeholdsansvar, nevnt i punkt 5.1.1 til punkt 5.1.8 vil andelseier måtte stå for egenandelen til forsikring.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.

Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

59. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende

personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/151/123/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | — Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | --- Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | --- Teigdelelinje |
| — Uavklart grense over 5001-30000 cm | ... Punktfeste |



Målestokk 1:6000

Dato: 17.3.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/151/123/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | — Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | --- Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | --- Teigdelinje |
| — Uavklart grense over 5001-30000 cm | ... Punktfeste |



Målestokk 1:6000
Dato: 17.3.2026



0 150 300 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



KRISTIANSTAD
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Blyveien 4C

Dato: 18.03.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



 Tegnforklaring

 Matrikkelkart

-   Tekst eiendom
-   Grunneiendom
-   Seksjon
-   Teig (Flate)
-   Grense <= 13 cm
-   Grenspkt <= 13 cm
-   Offentlig godkjent
-   Bolt
-   Geomatrisk hjelpepunkt
-   Røys
-   Annet grensemerke
-   Eiendomsgrense Anleggseiendom

 Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-   Faresone grense
-   Faresone - Høy spenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-   Bestemmelseområde
-   Bestemmelsegrense
-   Bebyggelse og anlegg - eksisterende
-   Bebyggelse og anlegg - nytt
-   Sentrumsformål - eksisterende
-   Blågrønnstruktur - eksisterende
-   LNFR-areal - eksisterende
-   Markagrense

 Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-   Planområde
-   Grense for arealformål



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Temakart

Dato: 18.03.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingssone turbulens
- Vurderingssone lysendring

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terreng
- Hinderflate - Høyde
- Innflygingsflate - Grense
- Uttflygingsflate - Grense
- Uttflygingsflate - Senterlinje
- Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

T13 Luftkvalitet

- Gul sone
- Rød sone

T12 Støy

- Gul sone
- Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
- Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (nåværende)
- Hovedsykkelnett (framtidig)
- Sykkелеkspresvei (nåværende)
- Sykkелеkspresvei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp
- Vandringshinder (naturlig)
- Vandringshinder (menneskeskapt)
- Vandringshinder (annet)
- Laks- og sjørøttelørende bekk/elv
- Mulig laks- og sjørøttelørende bekk/elv
- Laks- og sjørøttelørende kulvert
- Vernet vassdrag
- Laks- og sjørøttelørende elv
- Mulig laks- og sjørøttelørende elv
- Laks- og sjørøttelørende vann

T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturmiljøområde
- Grense for hensynssone - Angitt hensyn
- 1 - Svært stor verdi
- 2 - Stor verdi
- 3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon
- Akvakultur (punkt)
- Akvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gydefelt - Torsk
- Løsestettplass
- Rekerfelt - Aktive redskap

T6 Dyrket Mark

- Fuldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
- Offentlig friluftsområde
- Merket tur- og friluftsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnvandrersti
- Lysløype

- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)
- Bædeplass (nåværende)
- Bædeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt

T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

t2_kvikkleire_revidert

- Marin grense
- Mulig marin leire

T1 Skred

- Snøskred (utløpsområde)
- Snøskred (utløsningsområde)
- Steinsprang (utløpsområde)
- Steinsprang (utløsningsområde)
- Andre løsmasseskred



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Blyveien 4C

Dato: 18.03.2026

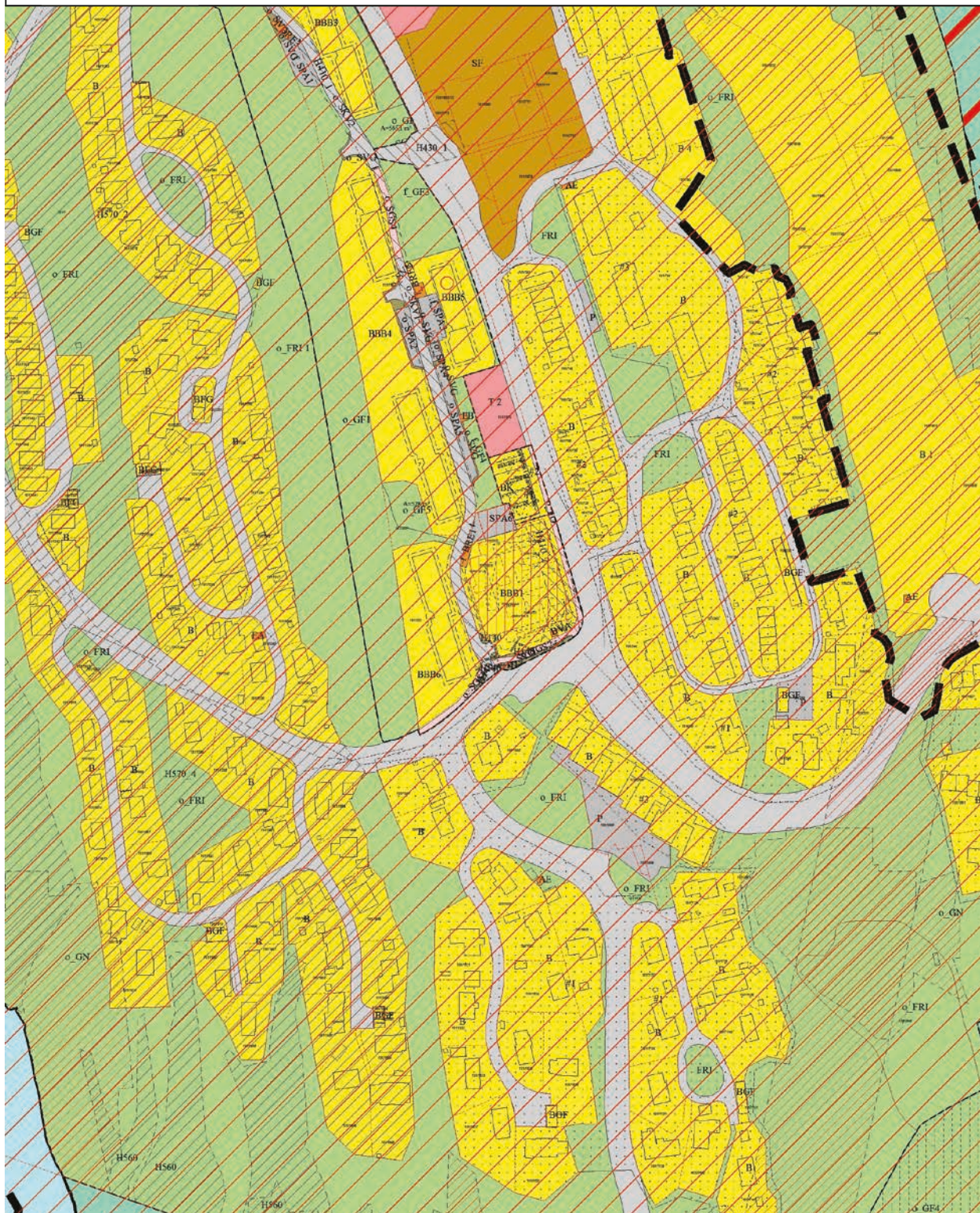
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1502

Reguleringsbestemmelser for Skogen borettslag. Detaljregulering

Dato: 03.03.21

Revidert 10.12.2021

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

1.1 Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor BBB1-BBB2 skal det oppføres leiligheter i blokk.

Innenfor BBB3 – BBB6 skal eksisterende boligblokker videreføres.

Innenfor BKS skal eksisterende konsentrert småhusbebyggelse videreføres.

1.2 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det avsettes min. 25 m² uteoppholdsareal.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520).

For uteoppholdsarealer over parkeringsanlegg skal det sikres dekke med minst 1 m dybde fra påstøpt menbran. Oppbygging med drenering, masser, dekker og fundamentering over parkeringskjeller skal fremgå av situasjonsplan.

Uteoppholdsarealene skal utformes med en helhetlig og høy standard og være i tråd med illustrasjonsplan datert 08.08.2020. Uteoppholdsarealer skal fremgå av situasjonsplan.

1.3 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Unntatt dette er: mindre bygg på inntil 50 m² BYA, som ikke anvendes til beboelse. Tiltak kan ha maks. mønehøyde på 4 meter og maks. gesimshøyde på 3 meter.

1.4 Utnyttelse (pbl §12-7)

BBB1

Bebygd areal (BYA) = 1600 m² BYA

Eksisterende bebyggelse tillates revet og 3 blokker med til sammen inntil 57 boenheter tillates oppført.

Innenfor byggeområde skal det oppføres en nettstasjon. Plassering avgjøres i samråd med Agder energi.

BBB2

Bebygd areal (BYA) = 1600 m² BYA.

Eksisterende bebyggelse tillates revet og 3 blokker med til sammen inntil 45 boenheter tillates oppført.

BBB3-BBB6

Eksisterendes bebyggelses bruk, utnyttelse og høyder skal videreføres.

Innenfor delfeltene BBB3-BBB6 tillates til sammen 134 boenheter.

Funksjonsmessige oppgraderinger av fasader tillates.

Tilbygg for trapp-/heishus tillates oppført innenfor byggegrense, med høyde maks. 3 meter over eksisterende bebyggelses gesimshøyde.

BKS

Eksisterendes bebyggelses bruk, utnyttelse og høyder skal videreføres.

1.5 Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale gesimshøyde ($G = \text{kote } x$) og topp grunnmur ($TG = \text{kote } X$) fremgår av plankartet.

1.6 Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

1.7 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmur skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Forstøtningsmur mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

1.8 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bygningene skal ha flatt tak/pulttak med vinkel mellom 0 og 10 grader.

Innenfor BBB1 og BBB2 skal bebyggelsen fordeles på tre volumer i hvert av feltene. Volumene skal være jevnt fordelt i fotavtrykk, og volumene skal harmonere i rytme og repetisjon.

Ny bebyggelse skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene. Det stilles krav om at det gjennomføres livsløpsanalyse (LCA) for bebyggelse, analysen skal vektlegges ved valg av bygningenes hovedkonstruksjon og fasadesystem slik at bygningen får best mulig klimaprofil.

Ved fallende terreng skal fasademateriale føres ned til terreng for bebyggelse i BBB1 og BBB2. Med bebyggelse forstås leilighetsbygg og tilhørende parkeringskjeller.

Flate takarealer som ikke brukes til fordrøyning og fellesterrasser skal brukes til fornybar energiproduksjon som for eksempel solceller, solfanger etc.

1.9 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Overvann håndteres lokalt og føres til utslippspunkt i Grønndalen. Det etableres åpen grøft gjennom Grønndalen. Grøft skal fortrinnsvis ligge på vestsiden av Grønndalen.

Plassering og utforming av åpen grøft skal fremgå av situasjonsplan.

Flomvei gjennom felt BBB1 må håndteres og løsning skal fremgå av situasjonsplan og tekniske planer.

1.10 Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 3 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde.

Takoppbygg kan maksimalt ha en størrelse på 15 m².

Takoppbygg skal være inntrukket minimum 4 m fra veggliv/ innenfor en vinkel av 45 grader.

1.11 Støy (pbl §12-7 nr 4)

For hver boenhet skal minst ett soverom være på stille side.

Der det ikke er mulig å oppnå stille side skal minst ett soverom ha tilfredsstillende støyforhold.

Uteoppholdsarealer innenfor støysone skal sikres tilfredsstillende forhold og løsninger for støy skal fremgå av situasjonsplan.

1.12 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Parkering for BBB1-BBB6 skal etableres i felles parkeringsanlegg under delfelt BBB1 og BBB2, vist som BG1 og BG2 i plankartet for parkeringskjeller.

Parkeringskjellere skal etableres innenfor byggegrenser i delfeltet.

I hver parkeringskjeller skal det etableres min. 3 HC-parkeringsplasser, med bredde min. 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangsparti eller heis i parkeringskjeller.

Parkering for boenheter i delfelt BBB1 skal dekkes i parkeringskjeller BG1 og det skal avsettes min. 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Parkering for boenheter i delfelt BBB2 skal dekkes i parkeringskjeller BG2 og det skal avsettes min. 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Parkering for boenheter i delfelt BBB3-BBB6 skal dekkes i parkeringskjeller BG1 og BG2 og det skal avsettes min. 0,98 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

For BBB1-BBB6 skal det etableres 0,18 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet. Gjesteparkering kan dekkes i parkeringskjeller BG1 og BG2 eller i avsatte arealer for parkering SPA1-6.

1.13 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes areal til sykkelstativ(er) for 2 sykler per boenhet. Halvparten skal plasseres under tak.

1.14 Stiforbindelse (pbl §12-7 nr 7)

Eksisterende stiforbindelse gjennom BBB1 fra Blyveien til Tinnheiveien skal videreføres og offentlighetens adkomst sikres. Stiforbindelsen skal fremgå av situasjonsplan.

1.15 Urbant landbruk

Innenfor felt BBB1-BBB6 skal det tilrettelegges for lokal dyrking med frukttrær, bærbusker og andre spiselige vekster. Det kan etableres felles drivhus, pallekarmen og kjøkkenhager o.l. Drivhus kan plasseres utenfor byggegrense.

Bebyggelse og anlegg – renovasjon (pbl § 12-5, pbl §12-7)

Avfallshåndtering skal løses ihht. til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

Det skal etableres nedgravd løsning for BBB1-BBB6.

f_BRE1 er felles for BBB1 og BBB6

f_BRE2 er felles for BBB4 og BBB5

f_BRE3 er felles for BBB2 og BBB3

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til en hver tid gjeldende kommunale normaler.

Teknisk plan skal vise skiltplan som hindrer gjennomkjøring av andre kjøretøy enn renovasjonsbil og brøytebil over o_SGS4.

Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

Felt/vei o_SKV1-o_SKV3, o_SF1-o_SF3 og o_SGS1-o_SGS3 skal være offentlig.

Felt o_SGS4 er offentlig og det tillates gjennomkjøring med renovasjonsbil og brøytebil.

Parkering (pbl § 12-7).

Områdene kan benyttes til parkering.

f_SPA1 er felles for beboere i BBB3.

o_SPA2 er offentlig.

f_SPA3 er felles for beboere i BBB4, BBB5 og BBB6.

o_SPA4 er offentlig.

o_SPA5 er offentlig.

o_SPA6 er privat.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for GF1- GF6. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til en hver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkelttrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Etablering av ny vegetasjon.
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser og friområder.
- Utforming av turveier og belysning.
- Ras- og fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.
- Støyskjermende tiltak for o_GF6.
- Flomveier.

Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Innenfor o_GF1, f_GF2, f_GF3 og f_GF4 skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares.

Kvartalslek (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Felt o_GF1 skal opparbeides med kvartalslektfunksjoner og stiforbindelse og beblysning i tråd med konseptskisse for Grønndalen.

Sandlek (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Felt o_GF5 og o_GF6 skal opparbeides som sandlekeplass.

4. Hensynssoner (pbl § 12-6)**4.1 Infrastruktursone – H410**

Titak innenfor H410 skal avklares med og godkjennes av kommunen. Hensynssone vist i plankart nivå 1 gjelder tiltak over og under bakken.

4.2 Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)**5.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge**

- a) godkjent utomhusplan med tiltaksplan for forurensede masser i Grønndalen.
- b) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert på det omsøkte området.
- c) undersøkelser for eventuelle forurensninger i grunnen.
- d) godkjente tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

5.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB1 og BBB2 skal

- a) Grønndalen med turvei være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) bom i overgang o_SKV2 – o_SGS4 som vist i plankart være etablert.

5.3 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i BBB1 skal

- a) området o_GF5 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) snuhammer sør for o_SGS4 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- c) f_BRE1 og f_BRE2 være etablert.
- d) o_SGS1 og o_SGS2 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- e) midtrabbatt i krysset Tinnheiveien/Messingveien være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- f) flytting av busstopp og etablering av ventebu langs o_SGS2 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- g) sikt i krysset Tinnheiveien/Messingveien være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

5.4 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i BBB2 skal

- a) området o_GF6 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) snuhammer som vist i plankartet nord for o_SGS4 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- c) f_BRE3 være etablert.
- d) fortau o_SF2 fra Molybdenveien inn Manganveien være forlenget og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

- e) reetablering av fortau o_SF1 langs Tinnheiveien ved fotgjengerfelt være ferdig og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- f) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

5.5 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BBB1 og BBB2 skal

- a) parkeringsplasser for BBB3-BBB6 være opparbeidet.
- b) det dokumenteres tilstrekkelig rensekapasitet for avløp i Bredalsholmen renseområde.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.02.2022 som sak nr.23/22

Plan- og bygningssjefen.





Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008
§12-5, Nr. 1 - Betyggelse og anlegg
Gårdsparlegg for
bolig-frididsbetyggelse

- Linjesymbol
- Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - Byggelgrense
 - Betyggelse som forutsettes fjernet

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: www.infoland.no
Dato for basiskart: November 2019
Koordinatsystem: ETRS89/UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistans: 1m
Kartmålestokk: 1:1000 m



Detaljregulering
Skogen borettslag

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Areallus-4D:
4204_1502 nivå 1
Føringsstiller:
Tinnheia Utvikling AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS- NR	DATA	SKEN
Dato: 09.11.2021	Revisjon: XXX	
Dato: XXX	Revisjon: XXX	
Dato: XXX	Revisjon: XXX	
Bystyret sitt vedtak	23/22	16.02.2022
1. gangs behandling		
Offentlig ettersyn fra: 01.01.2022		
2. gangs behandling		
Offentlig ettersyn fra: 01.01.2022	14.05.2021	25.06.2021
1. gangs behandling		
Kommisjonen av oppstart av planarbeid		
Oppstartsmøte		
PLANEN ER UTARBEIDET AV:	TRONSR	SKEN
	03.03.21	ETB
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av: _____		

Kristiansand Bygningskontroll.



FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

Kristiansand og Omegn Boligbyggelag

anmeldte bygningsarbeide på

Blyveien 4 - boligblokk m/20 leil.

er utført i henhold til lov og forskrifter.

Gjenpart: brannvesenet

Kristiansand S, den 10. juli 1970

Peder Dahl
bygningssjef

THV. OLSSENS TRYKKERI

S. Pedersen

S. Pedersen

Kristiansand S., den 22. juli 1969

Kr.sand og Omegn Boligbyggelag
Markensgt. 42
H a r . .

Sløyfing av dreng- og takvannsledninger - Blyveien 4

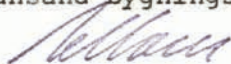
Deres søknad av 23/6-1969 innvilges på de i denne nevnte betingelser.

Det må legges vanlig kultlag under kjellergulvet og rundt grunnmuren, og dreng- og takvannet må ledes bort fra bygningen uten å sjenere tilgrensende naboeiendommer og veier.

Kommunen overtar intet ansvar for skader eller ulemper som måtte oppstå på grunn av at dispensasjonen er gitt.

Bygningskontrollen må varsles før gjenfylling rundt grunnmuren.

Kristiansand bygningskontroll




A.A. Stokke Sørensen

Gjenpart: ingeniørvesenet

Herr Søren K. Pedersen, Møllevannsveien 30, her.

3. september 1965.

/rh

Ark. Storeng og Røkås
Skippergt. 4
H e r .

Blyveien 1 - 3, 4 - 6, 5 - 7, 9 - 11, og 8 - 10 - 12. boligblokker.

Deres anmeldelse av 10. juni 1965 vedr. ovennevnte boligblokker for Kristiansand og Omegn Boligbyggelag ble behandlet i bygningsrådets møte 30/8 1965 hvor det ble fattet følgende vedtak:

"De viste hybelleiligheter i underetasjen godkjennes ikke som anmeldt.

Under henvisning til reguleringsvedtektenes § 7 må det innsendes tomteplan som viser terrengets nivåer og behandling omkring og inntil husene.

Forøvrig godkjennes byggemeldingen på følgende betingelser:

Kartforretning avholdes, blokken gis ett matr.nr.

Plasseringen i marken fastsettes ved byplankontoret i samråd med ing.vesenet.

Rørleggerarbeidet - inkl. drenering - anmeldes særskilt til ing. vesenet. Det vises herunder til at brannvesenet forutsetter området forsynt med tilstrekkelig antall brannkummer.

Statiske beregninger og tegninger av bærende konstruksjoner sendes bygningskontrollen i god tid før støpearbeidet påbegynnes.

Tilfluktsrommet må være i samsvar med departementets forskrifter. Søppelrommene må være i samsvar med byggeforskriftenes kap. 31 og forsynes med gulvsluk og vannkran med slange, samt beholdere godkjent av renholdsverket.

Boder til leilighetene må tilfredsstillende gjeldende bestemmelser for innredning av bårer og ventileres forskriftsmessig.

Maskinvaskeriet må ha tilstrekkelig kapasitet.

Trappene må i kjeller forsynes med selvlukkende branndører B-30 og i etasjene med selvlukkende massivdører.

Eventuelle glassfyllinger i, over eller ved siden av dører, må være trådglass.

Ventilasjon i henhold til gjeldende bestemmelser skal godkjennes av helserådet.

Fasadebehandling og utvendige farver anmeldes særskilt.

Forøvrig i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Godkjent ansvarshavende undertegner byggemelding og igangsettelseskort og kontrollgebyr innbetales før arbeidet påbegynnes."

Kristiansand bygningsvesen

Olaf Hartvoll

Gjenpart: ingeniørvesenet
helsrådet

21 JULI 1969

Til Kristiansands ingeniørvesen

Undertegnede eier av matr. nr. 2. Blyveien 4.
søker herved om følgende dispensasjon fra gjeldende bestemmelser for utførelse av vann- og
kloakkarbeid:

Tillater meg herved å søke om sløyfing av drensledning for bolig-
blokken Blyveien nr. 4. Begrunnelsen er blokkens beliggenhet i
terrenget.

Jeg vedtar for meg og senere eiere vilkårene for dispensasjon og erklærer herved at kommunen
har rett til når som helst å kreve ovennevnte anlegg utført forskriftsmessig, hvis der oppstår
sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Kristiansand S. den 23. juni 1969.

Kristiansand og Omegn Boligbyggelag

Eiers egenhändig underskrift

Undertegnede aut. rørleggermester, som skal utføre ovennevnte vann- og kloakkarbeid, anbefaler
eierens søknad innvilget med følgende begrunnelse:

Kan anbefale sløyfing av drensledning rundt boligblokken,
med samme begrunnelse som ovenfor nevnte.

Kristiansand S. den 23. juni 1969.

Aut. rørleggermester

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)



Rich. Andvord. Bl. 672.

J.nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.



Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet 1 Kristiansand

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. blokk 3 E

Blyveien 4-6

gate nr.

aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Boligblokk: 18 leiligheter + 2 hybelleiligheter

Arbeidets art:¹⁾ Nybygging, ombygging, tillbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulte verdi av byggearbeidet²⁾ 1.100.000.-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	4000	m ²
Eldre bebyggelse areal	0	m ²
Areal av nybygg	485	m ²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	1520	m ²

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: **Situasjonsplan** M 1:500
Planer, snitt og fasader M 1:100
- § 132 passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
 (Se dept. forskrifter kap. 2—4.)
Alle fundamenter til fast fjell.
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Drenering ved kultgrøft. Vann og kloakk tilkobles i Blyveien. Ledn.nett anmeldes av konsulent.
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Kfr. situasjonsplan.
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
Støpte pipestokker med runde røkløp, diameter 25 cm. Min. 12 cm vangetykkelse.
- § 132, passus 3. Naboforhold:
 (Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
Ingen utenom KOB.B.
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
 (Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
-
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Adkomst fra Blyveien.
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
 (Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)
Ingen.
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
2.5 m forskyvning av blokkenhetene.
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
-
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
 (Se dept. forskrifter kap 24.)
Gjennomgående balkonger, dybde 1.35 m mot vest.
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:
Ingen.

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
-
- §§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Kfr. situasjonsplan.
- Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)
Yttert.: 15 cm betong innv. isolert med 12.5 cm lett-
betongelementer.
Statiske beregninger innsendes av bygn.tekn. konsulent.
- Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)
Betong under terreng slemmes og smøres 2 ggr med asfaltemulsjon.
- § 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)
Bordtak (luftet) med dobbel papptekking i asfalt.
Innv. taknedløp.
- §§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)
Bredde 1.05 m. Opptrinn 18.6 cm.
Inntrinn 24.5 cm.
- Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)
1stk. pipe med Ø25 cm røkløp pr. 3 stk. normaleiligheter.
Ovn og elektr. panelovner. Egne kanaler over tak fra alle
bad, kjøkkener, søppelrom, vaskerom og kjellerkorridorer.
- §§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:
Etasjehøyde = 2.40 m. Alle oppholdsrom er over 6 m²
med lysflate min. 10 % av gulvflaten.
- § 108. Rom for vask og tørking av klær, matvarer og brensel:
Felles vaskeri i kjeller, planlegges av spesialfirma.
Matboder (kombi-matboder) i eget rom i kjeller.
7 m² boder for klær og brensel i kjeller pr. leilighet.
- § 109. Klosetter:
1 stk klosett pr. leilighet, tils. 20 stk.
- § 148. Innhengning:
Ingen.
- Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Kristiansand S. den 10. juni 19 65.

Hans Storeng. Grønneløvs
anmeldr.

Storeng og Røkås
Arkitekter MNAL.

Adresse: Skippergt. 4.

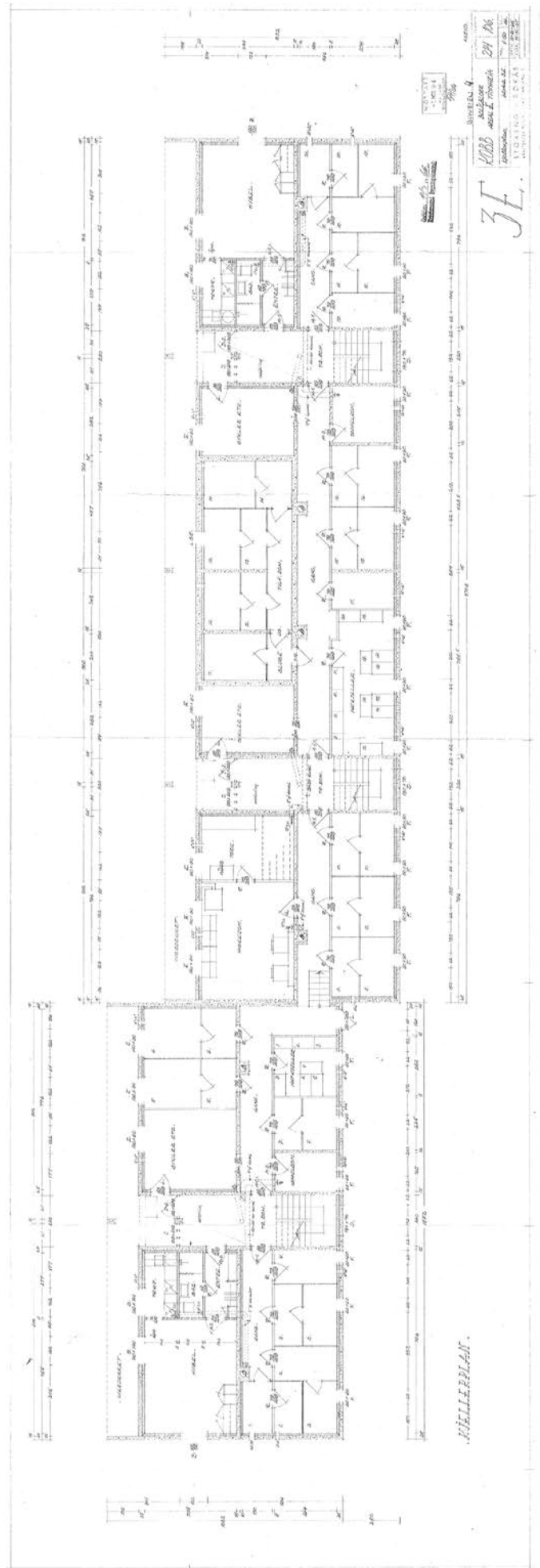
Paul Mørn
byggherre.

for Kristiansand og Omegn
Boligbyggelag

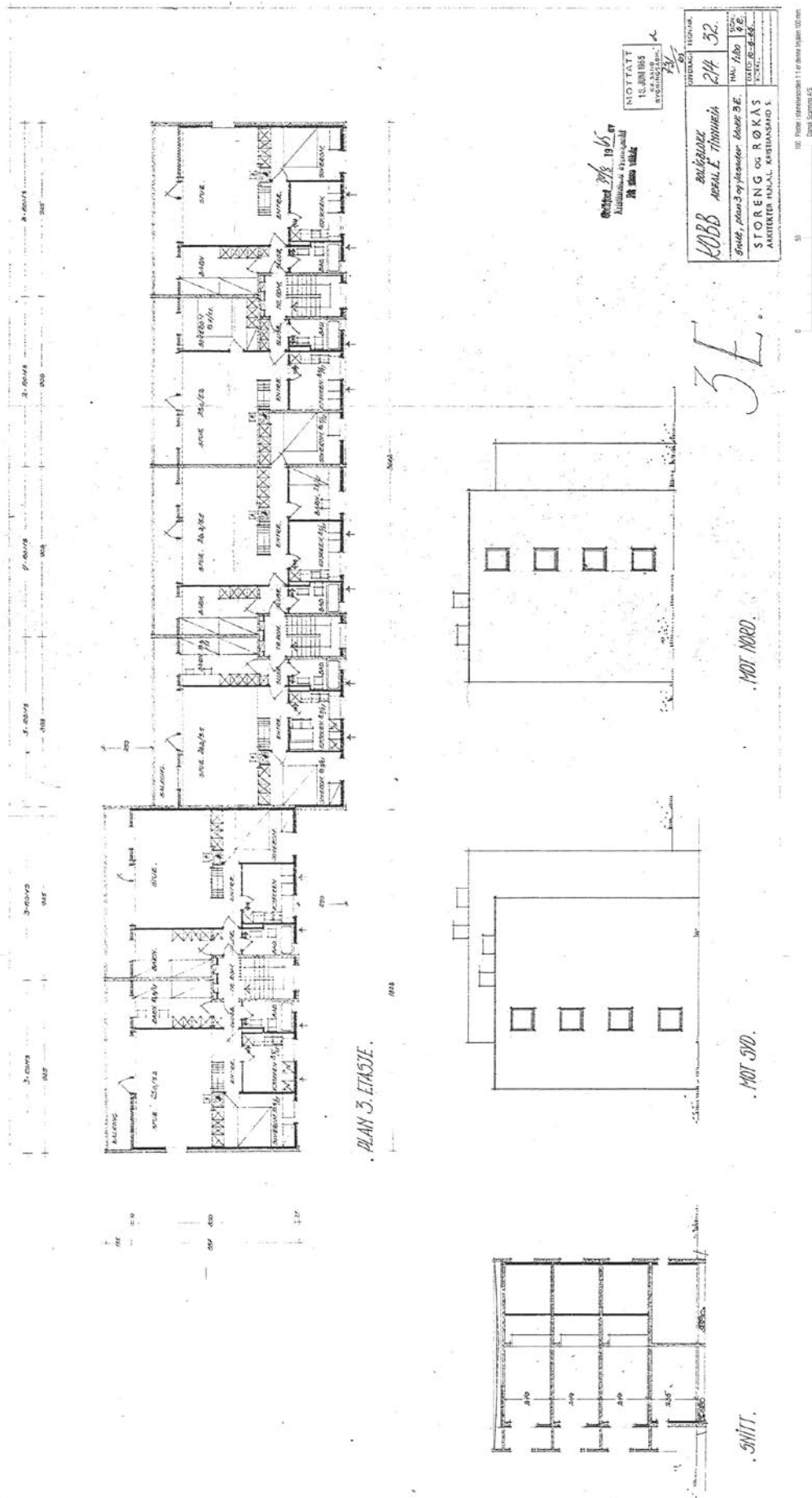
Adresse: Dronningensgt. 41.

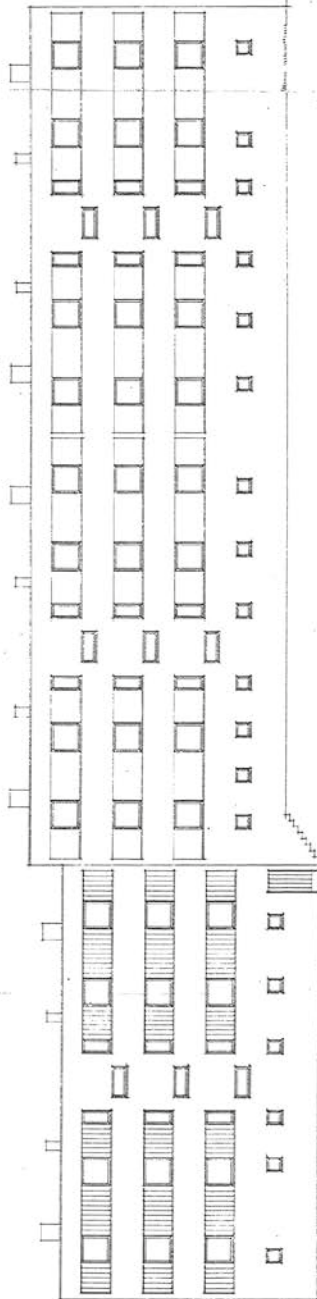
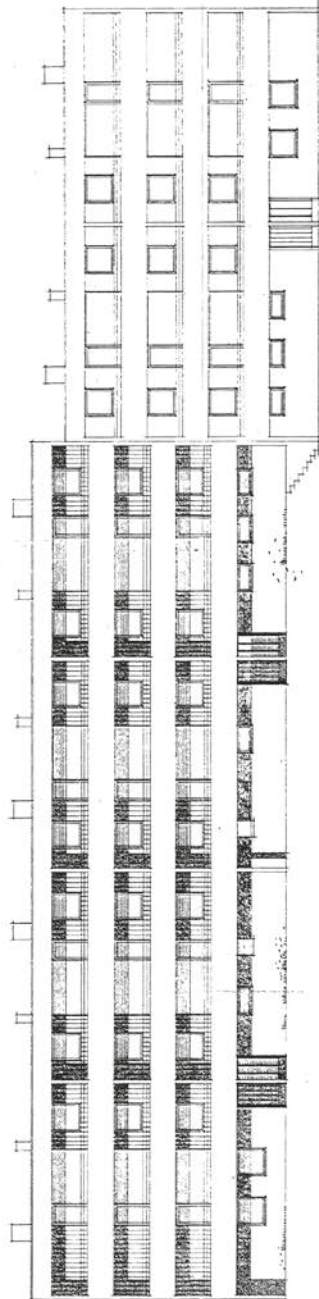
Tore Wallvik
ansvarshavende.

Adresse:









3E.

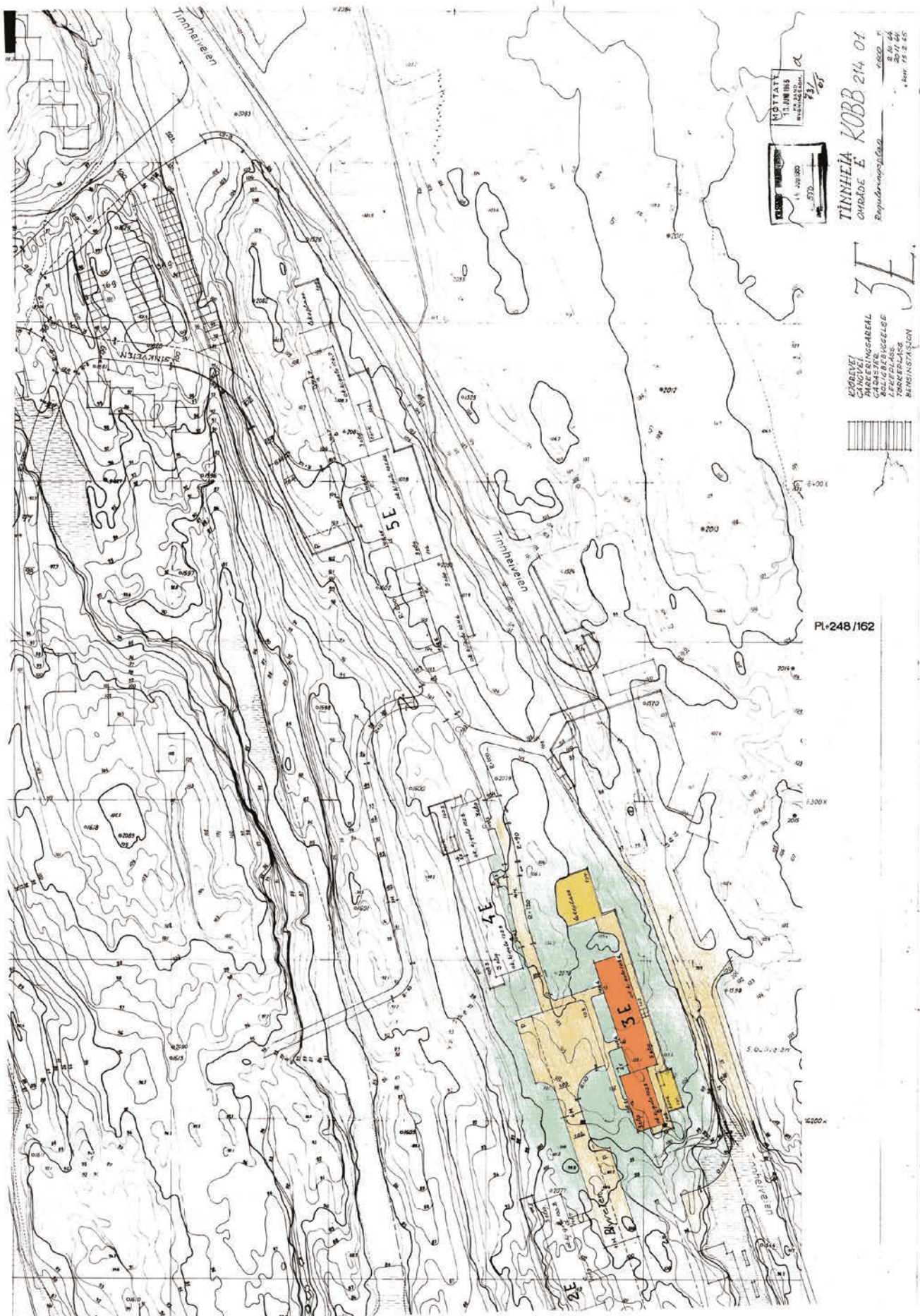
000000 18 18 67
Kuidas on Ehit. osk.
M. 1900 1867

KOBB
19. JUL 1965
1:500
1:500

MOTTATT
10. JUN 1965
1:500
1:500

KOBB	24	33
AREAL E. RINNIE	100	82
STORING OG ROKAS	100	82
ARKITEKTUR FUNK. SKOTTEN	100	82

100 Meters / 1000 Feet / 1:100 Scale / 1:100 Scale / 1:100 Scale





Pipefiks AS
C/O csp regnskap as
Kjerrheibakken 12

4621 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
201715032-3 /KAJO
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 06.12.2017

Blyveien 1A-D, 3A-D, 4A-C og 5A-C - Ferdigattest

Byggeplass:	Blyveien 1 A	Eiendom:	151/123
Ansvarlig søker:	Pipefiks AS	Adresse:	C/O csp regnskap asKjerrheibakken 12 4621 KRISTIANSSAND S
Tiltakshaver:	Skogen Borettslag	Adresse:	PB 382 4664 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. /Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner		

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

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

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 06.12.2017.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Katrine Valderhaug Jore
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Skogen Borettslag, Vidar Hægeland, PB 382, 4664 KRISTIANSSAND S

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Katrine V. Jore
Telefon
+47 38 24 32 07

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

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

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Skogen Borettslag
PB 382
4664 KRISTIANSAND S

Vidar Hægeland

Vår ref.:
201715032-2 /KAJO
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 06.12.2017

Blyveien 1A-D, 3A-D, 4A-C og 5A-C - Tillatelse

Byggeplass:	Blyveien 1 A	Eiendom:	151/123
Ansvarlig søker:	Pipefiks AS	Adresse:	C/O csp regnskap asKjerrheibakken 12 4621 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Skogen Borettslag	Adresse:	PB 382 4664 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. /Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner		

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

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

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

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

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

Søknaden:

Søknad om rehabilitering av pipe er mottatt 22.11.2017.

Gjennomføringsplan:

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

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Katrine V. Jore
Telefon
+47 38 24 32 07

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

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

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr 1350,-. Faktura ettersendes til tiltakshaver

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Katrine Valderhaug Jore

Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Pipefiks AS, C/O csp regnskap as
 Kjerrheibakken 12
 , 4621 KRISTIANSAND S

Nabolagsprofil

Blyveien 4C - Nabolaget Tinnheia sør-øst - vurdert av 142 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Tinnheia torv Linje 15	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 3.2 km
Kristiansand Kjevik	23 min

Skoler

Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 205 elever, 14 klasser	5 min 0.5 km
Krossen skole (1-7 kl.) 97 elever, 6 klasser	22 min 1.5 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Hellemyr skole (1-7 kl.) 386 elever, 24 klasser	6 min 2.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	21 min 1.7 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	7 min 4 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	9 min 4.7 km

«Nær bysentrum, nær skole og barnehage, kort avstand til dagligvarebutikker»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

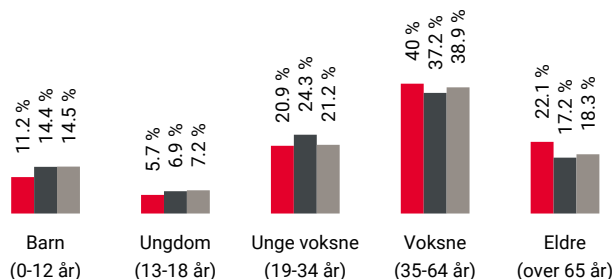
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tinnheia sør-øst	1 328	728
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tinnstua barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km
Hellinga barnehage (0-5 år) 63 barn	14 min 1.3 km
Grim barnehage (1-5 år) 32 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Tinnheia	2 min
Joker Tinnheia PostNord, søndagsåpent	9 min 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



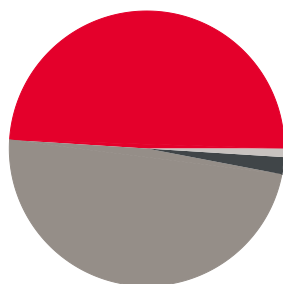
Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Sport

⚽	Karl Johans Minne skole	4 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, squash	0.3 km	
⚽	Nikkelveien balløkke/akebakke	5 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
🚴	SKY Fitness Tinnheia	2 min	🚶
🚴	Friskis & Sveltis	20 min	🚶

Boligmasse



49% enebolig
2% rekkehus
48% blokk
1% annet

Varer/Tjenester



Slotts Quartalet

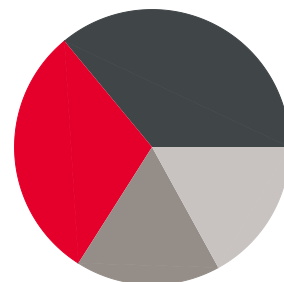
7 min 🚗



Apotek 1 Grim

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
36% 6-12 år
17% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



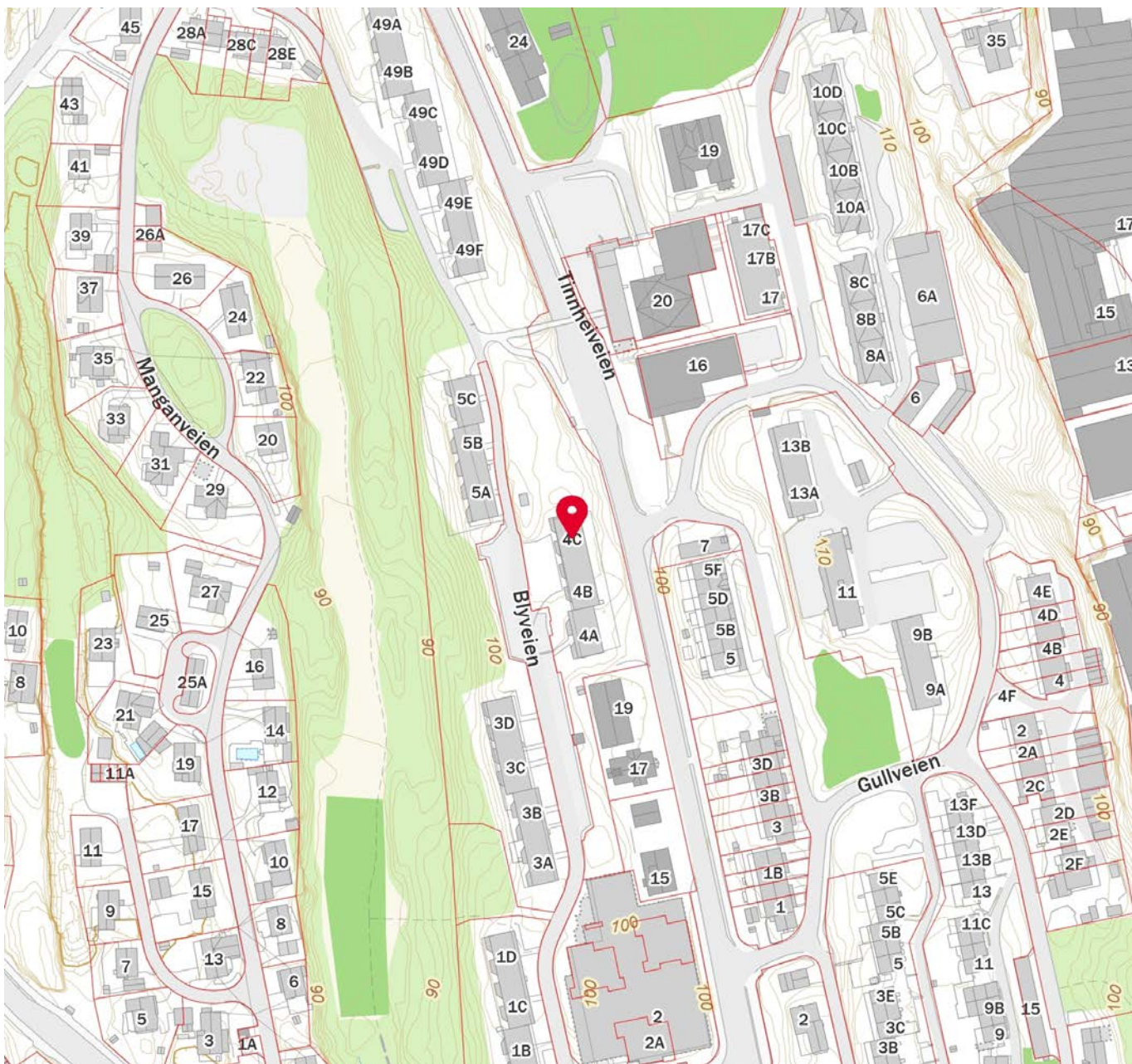
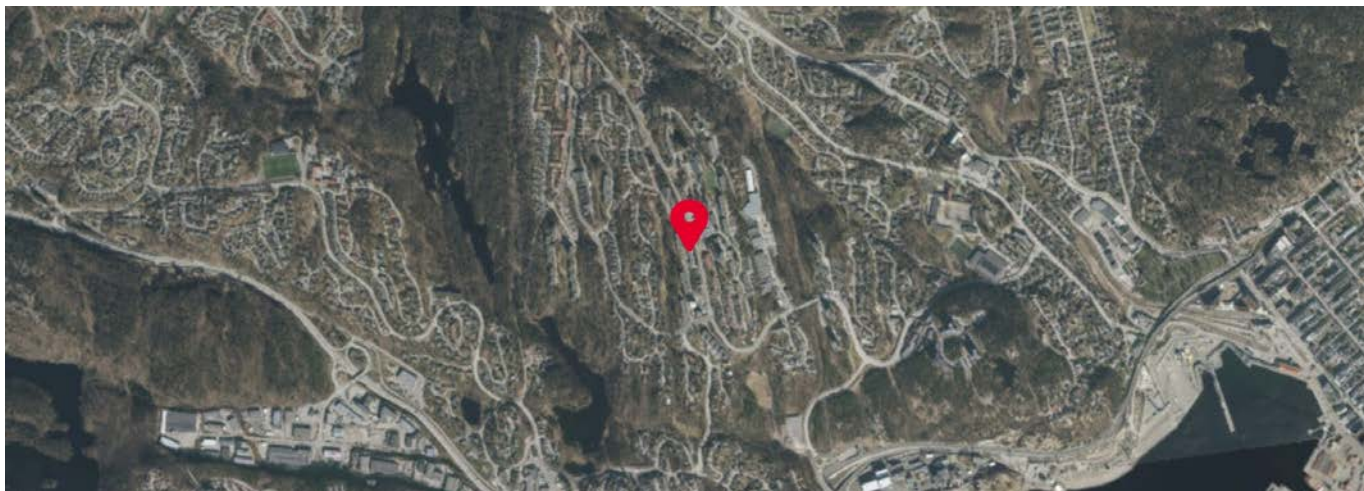
0%

50%

Tinnheia sør-øst
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Blyveien 4C
4629 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

Oppdragsnummer:

Telefon: 478 49 882
E-post: altin.balaj@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre