

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655

E-post ole.jakob.seglem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 199 562,-
Felleskostn.: Kr 4 182,-
Selger: Christoffer Tarjei Langeid

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 119/119 kvm
Tomtstr.: 141592 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 117, bnr. 10
Andelsnr.: 31
Oppdragsnr.: 1411250461

Flott og innholdsrikt enderekkehus med stort, solrikt uteområde! Garasje i rekke | 4 soverom

Flott, innholdsrikt enderekkehus med stort, solrikt uteområde beliggende strålende til på Jærnesheia, i et veletablert og populært borettslag. Her bor du i et rolig og trygt nabolag omgitt av natur, med kort vei til både skole, barnehage og fritidstilbud. Området er kjent for sitt gode bomiljø og sterke fellesskap, med flere lekeplasser, turstier og grøntområder like utenfor døren. Kort vei til Sørlandsparken/Kvadraturen.

Boligen har en god innvendig planløsning fordelt på 2 etasjer. Av innhold kan det nevnes en stor og lys stue (varmepumpe/peisovn) i delvis åpen løsning med kjøkkenet, 4 soverom, bad, toalettrom, innredet kontor og god oppbevaringsplass i boder. Utvendig har du et stort uteområde med terrasse på 38kvm i tillegg til plen. Medfølger egen garasje i rekke.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 m²

BRA totalt: 119 m²

TBA: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m²

2. etasje

BRA-i: 60 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

141592 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget der hver andel har eget uteområde til disposisjon. Denne andelen har endetomt og har uteområde på 3/4 sider. Perfekt for å utnytte solfylte dager i rolige omgivelser. God intern beliggenhet med naturen som nærmeste nabo.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Jærnesheia - et populært og etablert boområde på Justvik. Her bor du i et rolig og trygt nabolag omgitt av natur, med kort vei til både skole, barnehage og fritidstilbud.

Området er kjent for sitt gode bomiljø og sterke fellesskap, med flere lekeplasser, turstier og grøntområder like utenfor døren. Det er gangavstand til Justvik skole, idrettsanlegg og nærbutikk, og kun en kort kjøretur til Sørlandsparken eller Kristiansand sentrum for et bredt utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud.

Fra Jærnesheia er det flotte turmuligheter året rundt - enten du vil gå en kveldstur i nærområdet, ta sykkel til sjøen, eller nyte naturen i skog og mark. For barnefamilier som ønsker trygge omgivelser og et aktivt lokalmiljø, er dette et sted det er lett å trives.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Innhold

Enderekkehus med følgende innhold:

1.etasje: Delvis åpen stue- og kjøkkenløsning, entre og bod.

2.etasje: 4 soverom, bad/vaskerom, toalettrom, innredet bod som soverom, kott og hall m/trapp.

Medfølger garasje i rekke like utenfor boligen.

Det er gjort endringer på godkjente tegninger mottatt av Kristiansand kommune. Kjøkken er utvidet inn i det som på tegninger er oppført som bod. Dette tiltaket er søknadspliktig og kjøper påtar seg ansvar og risiko for godkjenning/bruk.

Standard

Boligen fremstår som velholdt med gjennomgående lyse og nøytrale overflater. Planløsningen er praktisk og familievennlig, og gir et godt utgangspunkt for videre tilpasning etter egen smak og behov.

Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt malt hovedytterdør og balkongdør i tre. Fra stuen er det utgang til en hyggelig platting med dekke av terrassebord – et fint sted for utemøbler og avslapning på varme sommerdager.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater, mens himlingene er utført med malte plater. Etasjeskiller i trebjelkelag, og i 1. etasje er det støpt plate på mark.

Boligen har elementpipe og peis med innsats som gir god varme og hyggelig atmosfære.

Malt tretrapp mellom etasjene. Innvendige dører er malte fyllingsdører i tre.

Våtrom:

Badet har vegger og himling med malte plater, og gulv med vinylbelegg. Det er eldre sluk og vinylbelegg fungerer som tettesjikt. Rommet er utstyrt med servant i innredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Rommet oppleves lyst og funksjonelt, og gir godt med skap- og benkeplass.

Spesialrom:

Separat toalettrom med servant og toalett. Gulv med belegg, vegger og tak med malte plater.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannrør er av kobber og avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon og varmtvannsbereder på ca. 120 liter. Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Røykvarslere og brannslukkerutstyr følger boligen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3 (Ingen TG3).

Forhold som har fått TG2:

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig - Radon

Innvendig - Pipe og ildsted

Innvendig - Innvendige trapper

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Våtrom - 2.etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom - 2.etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Våtrom - 2.etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Spesialrom - 2.etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Kjøkken - Overflater og innredning

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i egen garasje (rekke) og på borettslagets tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

91889636

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 190 000

Tilbud 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

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, festeavgift, kabel-tv, strøm på/i fellesareal, garasjeleie (eiet), miljøtiltak, vedlikehold samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Fellesutgiftene er fordelt:

Driftskostnader kr. 1 931,-

Vedlikehold kr. 1 330,-

Dugnadsbidrag kr. 25,-

Telia TV/Internett kr. 409,-

Miljøtiltak kr. 20,-

Garasjeleie (eiet) kr. 50,-

Felleskostnadene er opplyst fra 01.11.25.

Fra 25.12.25 vil borettslaget begynne å betale på felles lån. Andel fellesgjeld for denne andelen er kr. 7 619,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 182

Fellesgjeld pr. dato

22.10.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånummer: 28007456427, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.10.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39.8

Saldo per 22.10.2025: 1 500 000

Andel av saldo: 7 620

Neste termin/avdrag: 25.12.2025 (siste termin 25.08.2035)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.12.2025 utgjøre ca kr 49,00 per måned for denne boligen

Borettslaget

Borettslagsnavn

Jærnes Terrasse Borettslaget

Organisasjonsnummer

954692450

Andelsnummer

31

Om borettslaget

Jærnes terrasse borettslag består av 204 boenheter fordelt på eneboliger og rekkehus. Borettslaget ligger i trygge omgivelser sentralt på Justvik i Kristiansand kommune. Området er veldig populært med de fleste fasiliteter tilgjengelig for store og små. Det jobbes med kontinuerlig oppgraderinger i nærmiljøet, og ved å navigere rundt på denne hjemmesiden, vil man finne informasjon og bilder om de siste års oppgraderinger så som etablering av Ladestasjoner for El-biler, etablering av nye lekeplasser, beboernes grendehus mm.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd og utløper 29.10.25. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie

andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 117, bruksnummer 10 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 31 i Jærnes Terrasse Borettslaget med orgnr. 954692450

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/117/10:

06.09.1972 - Dokumentnr: 8194 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

AVGIFTSBESTEMMELSER

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Diverse påtegning
NYE VILKÅR

03.11.1999 - Dokumentnr: 17487 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder feste
Rettighetshaver : Kristiansand Kommune
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra ordføreren i Kristiansand

06.09.1972 - Dokumentnr: 8194 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

06.09.1972 - Dokumentnr: 8194 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
AVGIFTSBESTEMMELSER
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Diverse påtegning
NYE VILKÅR

12.11.1975 - Dokumentnr: 12336 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.03.1977 - Dokumentnr: 3353 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning/pumpestasjon
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Kristiansand kommune

30.01.1981 - Dokumentnr: 1238 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:117 Bnr:18

20.03.1968 - Dokumentnr: 2384 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:117 Bnr:1

06.09.1972 - Dokumentnr: 8193 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:117 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 412678 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:117 Bnr:10

06.09.1972 - Dokumentnr: 8194 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:117 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest 31.10.1978.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

20 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

23 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 199 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 210 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 213 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 36 990 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
4 000 Fotograf

2 500 Kommunale opplysninger
12 990 Markedspakke Premium
9 990 Oppgjørshonorar
2 550 Opplysninger fra forretningsfører
16 990 Tilretteleggingsgebyr
1 500 Visninger
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Ansvarlig megler

Ole Jakob Seglem
Eiendomsmegler / Partner
ole.jakob.seglem@aktiv.no
Tlf: 988 06 655

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.10.2025























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







Vedlegg

Tilstandsrapport



Borettslag rekkehus



Jærnesheia 50 E, 4634 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 117, bnr. 10



Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 20.10.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 20924-2577

Referansenummer: BG5723

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

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

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

Borettslag rekkehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Platting med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasjen er det støpt plate på mark.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det vinylbelegg.
Det er eldre sluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det belegg, vegger med overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Borettslag rekkehus

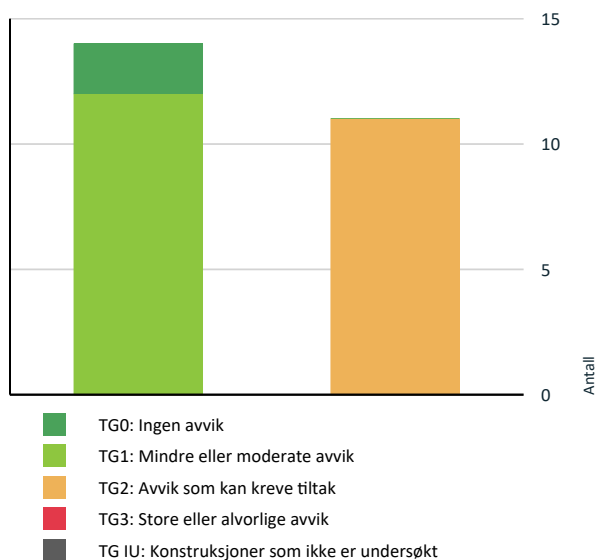
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er flere endringer i boligens 1. etasje. Godkjente tegninger fra kommunen viser bod og kjøkken, kjøkkenet er utvidet og boden er fjernet.

Det er søknadspliktig når du skal gjøre om en tilleggsdel (f eks en bod) til en hoveddel (f eks stue, soverom eller kjøkken) i egen bolig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 20.10.2025 Klokka 09.00

Det var skyer og 8 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 fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Borettslag rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BORETTSLAG REKKEHUS

Byggeår
1977

Kommentar
Ambita infoland opplyser

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

Andre utvendige forhold

Leiligheten ligger i ett fungerende borettslag der alt utvendig vedlikehold blir utført av borettslaget. Bygningsmassen begynner å bli gammel, det må derfor forventes utskiftinger i fremtiden. Undertegnede er rekvirert for å foreta en vurdering av de innvendige forhold i boligen, vinduene, døren og balkong/terrasse. Det er ikke rekvirert en rapport som beskriver tilstanden på utvendige deler av bygget.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasjen er det støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målingen viser helt opp i grensen på 30 mm avvik noe som gir tilstandsgrad 3.

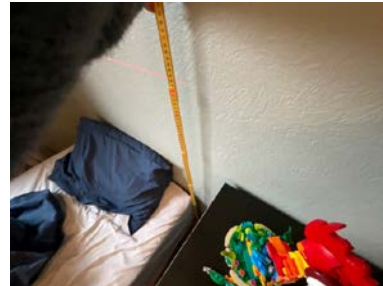
Konsekvens/tiltak

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

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport



Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Ved påvirkning over lengre tid øker radon risikoen for lungekreft.

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskriften i 2010 og sådan ikke et krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjøter.

Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.

I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avsug av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig mekanisk avsug hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

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

Kun pipens overflater i tilknytning til denne leiligheten er vurdert.

Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipeløp, tiltak kan påregnes.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tek17: Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider.

Byggteknisk forskrift § 12-14. Trapp

Trapper skal være lette og sikre å gå i.

Bredde og høyde i trapper skal tilpasses den forventede ferdsel og transport, herunder rømning. Følgende skal minst være oppfylt: Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Fare for fallskader ved manglende rekkverk.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er av ukjent årgang, sannsynligvis pusset opp en gang på tidlige 2000 tallet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det vinylbelegg. Det er ca. 10 mm. høydeforskjell fra gulv ved dør til slukrist.opplant ved døren på 40 mm.

Eier bekrefter å feste gulvbelegg før salg av leiligheten.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre sluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranløsning på vegger har kortere levetid enn belegg på gulv, det benyttes tett dusjkabinett så vegger og gulv får lite eller ingen vannbelastning ved normalt bruk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Mangler en dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Utilstrekkelig ventilering av våtrom gir fare for fuktskader/merker på vegger og tak.

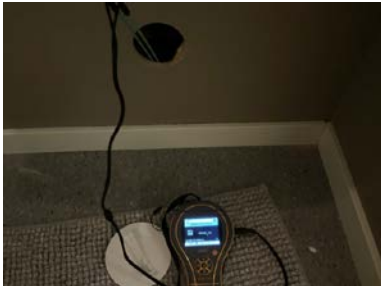
2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrommet bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.

På gulvet er det beleg, vegger med overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i skapet på kjøkkenet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring på anlegget fra arbeider utført etter 1999.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av tilsynsrapport fra Agder Energi og fremviste samsvarserklæring på anlegget. Ved renovering eller oppgradering må det da påregnes utskifting på de deler som blir omfattet av dette. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten har røykvarsler og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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

Borettslag rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	60			60	
1. etasje	59			59	38
SUM	119				38
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad/vaskerom, bod, kott, hall m/trapp, toalettrom		
1. etasje	Kjøkken, stue, bod, entré		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er flere endringer i boligens 1. etasje. Godkjente tegninger fra kommunen viser bod og kjøkken, kjøkkenet er utvidet og boden er fjernet.

Det er søknadspliktig når du skal gjøre om en tilleggsdel (f eks en bod) til en hoveddel (f eks stue, soverom eller kjøkken) i egen bolig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslag rekkehus	112	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	117	10		0	141592 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Jærnesheia 50 E

Hjemmelshaver

Stokkelien Arve, Jærnes Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/JÆRNES TERRASSE BORETTSLAG	954692450			Langeid Christoffer Tarjei

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
31

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Bilde av EI-kontroll	20.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	20.10.2025		Ikke gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	
2	21.10.2025	
3	22.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BG5723>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250461	

Selger 1 navn
Christoffer Tarjei Langeid

Gateadresse	
Jærnesheia 50E	

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4634

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250461

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vegg mellom bad og soverom
Arbeid utført av	Bygg service sør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Agder energi 2023
-------------	-------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygget 2022 mur og gjerde.
Arbeid utført av	Byggservice sør

Document reference: 1411250461

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250461

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250461

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Langeid	c8ce654060b903d0f52c 2f2ee2a56735ab6f0424	20.10.2025 18:24:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250461

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Stein Olav Hngetveit

Dato utkjrt: 22.10.25 Side 1 av 2

J ã RNES TERRASSE BORETTSLAG	V³ r ref.:	67/31	Fjdselsdato eier:	12.05.1988
J N mesheia 50 E	Type:	Borettslag		
4634 KRISTIANSAND	Eiere:	Christoffer Langeid		
Organisasjonsnr: 954 692 450	Andelsnr:	31		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 765

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	1 931
	Vedlikehold	1 330
Tilleggsytelser:	Dugnadsbidrag	25
	Telia TV/ Bredb³ nd	409
	Miljrtiltak	20
Objekt:	67/31 Garasjeleie, eiet 37 (73 - 37)	50

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.11.2025	Tot. utg. i kr.:	4 182
Felleskostnader:	Driftskostnader		2 348
	Vedlikehold		1 330
Tilleggsytelser:	Dugnadsbidrag		25
	Telia TV/ Bredb³ nd		409
	Miljrtiltak		20
Objekt:	67/31 Garasjeleie, eiet 37 (73 - 37)		50
Neste endring:	01.12.2025	Tot. utg. i kr.:	4 182
Felleskostnader:	Driftskostnader		2 265
	Vedlikehold		1 330
	Renter felles³ n-vedlikehold		32
	Avdrag felles³ n-vedlikehold		51
Tilleggsytelser:	Dugnadsbidrag		25
	Telia TV/ Bredb³ nd		409
	Miljrtiltak		20
Objekt:	67/31 Garasjeleie, eiet 37 (73 - 37)		50

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	7 619	Gjeld siste ³ rsoppg.:	15 747
Klient ajourf. ³ n:	1 500 000	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	3 100 000

Spesifikasjon av ³ n:

L³ nenummer: 28007456427, Sparebanken Norge

Annuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 22.10.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39.8

Saldo per 22.10.2025: 1 500 000

Andel av saldo: 7 620

Neste termin/avdrag: 25.12.2025 (siste termin 25.08.2035)

Ut i fra dagens ³ n betingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.12.2025 utgjre ca kr 49,00 per m³ ned for denne boligen

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Roger Engesland

Adresse: J N mesheia 41

Postnr/-sted: 4634 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 95063293

E-post: styret@jtb.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.10.2025

Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Stein Olav Hngetveit

Dato utkjrt: 22.10.25 Side 2 av 2

J ã RNES TERRASSE BORETTSLAG	V³ r ref.:	67/31	Fjdselsdato eier:	12.05.1988
J N mesheia 50 E	Type:	Borettslag		
4634 KRISTIANSAND	Eiere:	Christoffer Langeid		
Organisasjonsnr:	954 692 450			

5: Restanse felleskostnader pr. 22.10.2025

Gebyr:	0	Forskudd:	4 182
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	7 972	Gjeld:	15 747	Andre inntekter:	609
		Utgifter:	22		

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	71 000
Andelsnr:	31	Partialobligasjonsnr:	31

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 117/10

Feste/eiet tomt: Festet

i rlig festeavgift:310 000,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	91889636
--------------	---------------------------	-----------	----------

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE mandag 28.04.2025 kl. 19:00 - Grendehuset, Jærnesheia 75.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styrets leder Roger Engesland ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Styrets sekretær Stian Veggeland ble valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Karine Marie Karlberg ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Stian Lønne Zakariassen og Marthe Molde Rasmussen ble valgt som tellekorps.

Det var 21 fremmøtte og 8 fullmakter, totalt 29 stemmer representert.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Øyvind Gaare fra Sørlandet Boligbyggelag var til stede for å presentere regnskapet, og han refererte også revisors beretning.

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig godkjent. Budsjettet ble tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Det var ingen saker til behandling fra andelseiern.

Vedtak:

Det var ingen saker til behandling fra andelseierne

5. Saker fra styret

5.1 Indeksjustering av felleskostnadene

Prisnivået generelt i samfunnet har økt betydelig de siste årene uten at vi har endret felleskostnadene i borettslaget i noe særlig grad. Dette vil dog tvinge seg fram på et eller annet tidspunkt, og styret mener at en løsning som går ut på å innføre en liten årlig justering vil være bedre enn å måtte foreta store økninger fra ett år til et annet. Borettslaget er nå gjeldfritt, og vi håper å kunne utføre nødvendige kommende vedlikeholdsprosjekter uten å måtte ta opp nytt lån. Det vil være bedre å bygge opp en buffer over tid.

Styret foreslår derfor overfor generalforsamlingen å endre vedtektenes punkt 7.1 om felleskostnader slik at felleskostnadene kan justeres årlig i henhold til konsumprisindeksen.

Gammel tekst:

7.1 Felleskostnader

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

Ny tekst:

7.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Felleskostnadene justeres årlig i henhold til konsumprisindeksen for foregående år. Borettslaget kan utover dette endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente enstemmig styrets forslag om vedtektsendring vedrørende indeksjustering av felleskostnadene.

5.2 Endre navn på borettslaget i enhetsregisteret

I dag står navnet på borettslaget skrevet BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE i enhetsregisteret.

Da ordet terrasse er feilstavet, og vi normalt benytter betegnelsen JÆRNES TERRASSE BORETTSLAG, så foreslår styret overfor generalforsamlingen å vedta å endre navn på borettslaget i enhetsregisteret til JÆRNES TERRASSE BORETTSLAG.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente enstemmig styrets forslag til navneendring.

Vedtektene blir endret som følge av vedtak om navneendring.

6. Styrehonorar

Valgkomiteens forslag til honorar til styret og valgkomiteen (ingen endringer ift. fjoråret)

Styreleder 140 000

Styremedlem (25 000 pr. medlem) 150 000

Ekstra utbetalinger til medlemmer med spesifikke verv:

Nestleder 30 000

Sekretær 50 000

Miljøansvarlig 40 000

Webansvarlig 20 000

Grendehusansvarlig 20 000

HMS-ansvarlig 20 000

Sum Styrehonorar 470 000

Valgkomiteen:

Leder 5 000

Medlem 4 500

Medlem 4 500

Sum 14 000

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig valgkomiteens forslag til styrehonorarer.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Roger Engesland ble enstemmig valgt til styreleder for 2 nye år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Det var ingen som ønsket skriftlig valg, og alle styremedlemmer ble valgt enstemmig.

Følgende styremedlemmer er valgt:

Stian Veggeland Jærnesheia 69C 90214090 Valgt for 2 år

Wenche Monge Jærnesheia 47 90824984 Valgt for 2 år

Marianne B. Ljungberg Buhusheia 4E 48026145 Valgt for 2 år

Vidar Lynnæs Jærnesheia 36A 40853982 1 år igjen

Tommy Hansen Jærnesheia 46A 99602190 1 år igjen

Hilde-Gunn Fadnes Buhusheia 14B 95792789 1 år igjen

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er enstemmig valgt:

Leif A. Egeland Jærnesheia 73E 97867762 Valgt for 1 år

Heidi Linda Blindheim Ormseth Jærnesheia 43 90589945 Valgt for 1 år

Stian L. Zakariassen Jærnesheia 14B 93444293 Valgt for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Følgende ble enstemmig valgt til valgkomite:

Kirsten Nystad Buhusheia 4B 96501571 Valgt for 1 år

Anne Marie Monge Buhusheia 12A 90930415 Valgt for 1 år

Ann Kristin Johansson Buhusheia 12C 91349891 Valgt for 1 år

Innkalling til ordinær generalforsamling i BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE

Mandag 28.04.2025 Kl: 19:00
Møtested: Grendehuset, Jærnesheia 75

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrets leder Roger Engesland ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Styrets sekretær Stian Veggeland ble valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Det foreligger ingen saker til behandling fra andelseierne.

5. Saker fra styret

5.1 Indeksjustering av felleskostnadene

Prisnivået generelt i samfunnet har økt betydelig de siste årene uten at vi har endret felleskostnadene i borettslaget i noe særlig grad. Dette vil dog tvinge seg fram på et eller annet tidspunkt, og styret mener at en løsning som går ut på å innføre en liten årlig justering vil være bedre enn å måtte foreta store økninger fra ett år til et annet. Borettslaget er nå gjeldfritt, og vi håper å kunne utføre nødvendige kommende vedlikeholdsprosjekter uten å måtte ta opp nytt lån. Det vil være bedre å bygge opp en buffer over tid.

Styret foreslår derfor overfor generalforsamlingen å endre vedtektenes punkt 7.1 om felleskostnader slik at felleskostnadene kan justeres årlig i henhold til konsumprisindeksen.

Gammel tekst:

7.1 Felleskostnader

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

Ny tekst:

7.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Felleskostnadene justeres årlig i henhold til konsumprisindeksen for foregående år. Borettslaget kan utover dette endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjente styrets forslag om vedtektsendring.

5.2 Endre navn på borettslaget i enhetsregisteret

I dag står navnet på borettslaget skrevet BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE i enhetsregisteret.

Da ordet terrasse er feilstavet, og vi normalt benytter betegnelsen JÆRNES TERRASSE BORETTSLAG, så foreslår styret overfor generalforsamlingen å vedta å endre navn på borettslaget i enhetsregisteret til JÆRNES TERRASSE BORETTSLAG.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjente styrets forslag til navneendring.

6. Styrehonorar

Valgkomiteens forslag til honorar til styret og valgkomiteen (ingen endringer ift. fjoråret)

Styreleder 140 000

Styremedlem (25 000 pr. medlem) 150 000

Ekstra utbetalinger til medlemmer med spesifikke verv:

Nestleder 30 000

Sekretær 50 000

Miljøansvarlig 40 000

Webansvarlig 20 000

Grendehusansvarlig 20 000

HMS-ansvarlig 20 000

Sum Styrehonorar 470 000

Valgkomiteen:

Leder 5 000

Medlem 4 500

Medlem 4 500

Sum 14 000

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjente valgkomiteens forslag til styrehonorarer

7. Valg

Det nåværende styret:

Styreleder, Roger Engesland
Styremedlem, Stian Veggeland
Styremedlem, Wenche Merete Monge
Styremedlem, Marianne B. Ljungberg
Styremedlem, Vidar Lynnæs
Styremedlem, Tommy Hansen
Styremedlem, Hilde-Gunn Fadnes
Varamedlem, Stian Lønne Zakariassen
Varamedlem, Leif Antonio Egeland
Varamedlem, Heidi Linda Blindheim Ormseth

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ferdig med perioden -er på valg

Forslag til vedtak: Roger Engesland er valgt til styreleder for 2 nye år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Stian Veggeland, ferdig med perioden
Styremedlem Wenche Merete Monge, ferdig med perioden
Styremedlem Marianne B. Ljungberg, ferdig med perioden

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Stian Veggeland Jærnesheia 69C 90214090 Valgt for 2 år

Wenche Monge Jærnesheia 47 90824984 Valgt for 2 år

Marianne B. Ljungberg Buhusheia 4E 48026145 Valgt for 2 år

Vidar Lynnæs Jærnesheia 36A 40853982 1 år igjen

Tommy Hansen Jærnesheia 46A 99602190 1 år igjen

Hilde-Gunn Fadnes Buhusheia 14B 95792789 1 år igjen

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Leif A. Egeland Jærnesheia 73E 97867762 Valgt for 1 år

Heidi Linda Blindheim Ormseth Jærnesheia 43 90589945 Valgt for 1 år

Stian L. Zakariassen Jærnesheia 14B 96501571 Valgt for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Kirsten Nystad Buhusheia 4B 96501571 Valgt for 1 år

Anne Marie Monge Buhusheia 12A 90930415 Valgt for 1 år

Ann Kristin Johansson Buhusheia 12C 91349891 Valgt for 1 år

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE torsdag 25.04.2024 kl. 19:00 - Grendehuset, Jærnesheia 75.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styrets leder Roger Engesland ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Styrets sekretær Stian Veggeland ble valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Leif A. Egeland ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Leif A. Egeland og Stian Zakariassen ble valgt som tellekorps.

Det var 20 oppmøtte andelseiere, og 8 andelseiere representert ved fullmakt, totalt 28 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Møteleder Roger Engesland leste opp årsmeldingen i sin helhet.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Representant fra SØBO, Øyvind Gaare, presenterte årsregnskapet og revisors beretning, som var uten anmerkinger.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Søknad fra Jay L. Hæstad i Jærnesheia 27B om parkering ved bolig

Beboer møtte ikke opp på generalforsamlingen for å argumentere for sin sak. Det kom ingen spørsmål fra salen om søknaden.

Vedtak:

Generalforsamlingen avsto søknaden med 27 mot 1 stemme.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag fra styret til endring av vedtektene angående parkering Gjeldende vedtekt §4.1, avsnitt 6.

(6) Parkering av motorkjøretøy skal kun skje på godkjent oppstillingsplass. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy uten gyldig kjennemerke i borettslaget. Langtidsparkering av motorkjøretøy i borettslaget i mer enn to måneder sammenhengende er ikke tillatt. Det skal heller ikke parkeres båter, bobiler, lastebiler eller busser i borettslaget. Tilleggsutstyr til motorkjøretøy som tilhengere, campingvogner og lignende skal ikke parkeres i borettslaget. Brudd kan medføre parkeringsgebyr eller borttauing på eiers regning. Styret kan gi dispensasjon fra dette punkt.

Forslag til ny tekst

(6) Parkering av motorkjøretøy skal kun skje på godkjent oppstillingsplass. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy som er avregistrert, har kjøreforbud eller er uten gyldig kjennemerke i borettslaget. Langtidsparkering av motorkjøretøy i borettslaget i mer enn to måneder sammenhengende er ikke tillatt. Det skal heller ikke parkeres båter, bobiler, lastebiler eller busser i borettslaget. Tilleggsutstyr til motorkjøretøy som tilhengere, campingvogner og lignende skal ikke parkeres i borettslaget. Brudd kan medføre parkeringsgebyr eller borttauing på eiers regning. Styret kan gi dispensasjon fra dette punkt.

Årsaken til at styret foreslår denne endringen er at Statens Vegvesen har endret reglene for kjøretøy med kjøreforbud som gjør at eier ikke lenger trenger å levere skiltene når kjøretøyet avregistreres. Av den grunn ønsker styret å gjøre vedtektenes ordlyd tydeligere på dette punktet, slik at det gir tilstrekkelig grunnlag for å kunne pålegge eier av kjøretøy med kjøreforbud å fjerne dette.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente forslaget fra styret om vedtektsendring enstemmig.

6. Styrehonorar

Valgkomiteens forslag til honorar til styret og valgkomiteen

Styreleder 135 000 (+10 000)

Styremedlem (25 000 pr. medlem) 150 000 (+5000 pr. medlem)

Ekstra utbetalinger til medlemmer med spesifikke verv:

Nestleder 30 000 (+5000)

Sekretær 50 000 (+10000)

Miljøansvarlig 40 000 (+10000)

Webansvarlig 20 000 (+5000)

Grendehusansvarlig 20 000 (+5000)

HMS-ansvarlig 20 000 (+5000)

Sum Styrehonorar 465 000

Valgkomiteen

Leder 5 000 (+500)

Medlem 4 500 (+500)

Medlem 4 500 (+500)

Sum 14 000

Vedtak:

Det kom motforslag fra nestleder Vidar Lynnæs om at honoraret til styreleder burde økes med kr. 15000, til totalt 140 000, men at valgkomiteens innstilling ellers burde vedtas uforandret. Sum honorarer blir således kr. 470.000.

Generalforsamlingen avsto da valgkomiteens innstilling, og godkjente motforslaget fra Vidar Lynnæs til honorarer med 27 stemmer. Det var 1 blank stemme.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Roger Engesland har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det kom to benkeforslag i tillegg til valgkomiteens innstilling:

Stian L. Zakariassen

Heidi B. Ormseth.

Det ble derfor avholdt skriftlig valg.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Vidar Lynnæs Jærnesheia 36A 40853982 (2 år igjen)

Tommy Hansen Jærnesheia 46A 99602190 (2 år igjen)

Stian Veggeland Jærnesheia 69C 90214090 (1 år igjen)

Marianne B. Ljungberg Buhusheia 4E 48026145 (1 år igjen)

Hilde-Gunn Fadnes Buhusheia 14B 95792789 (2 år igjen)

Wenche Monge Jærnesheia 47 90824984 (1 år igjen)

7.3 Valg av varamedlemmer

Det kom to benkeforslag til varamedlemmer i tillegg til valgkomiteens innstilling:

Stian L. Zakariassen

Leif A. Egeland

Det ble derfor foretatt skriftlig valg. Rekkefølge mellom 2. og 3. vara ble bestemt ved loddtrekning pga. likt antall stemmer.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Leif A. Egeland Jærnesheia 73E 97867762 (1 år igjen)

Heidi Linda Blindheim Ormseth Jærnesheia 43 90589945 (1 år igjen)

Stian L. Zakariassen Jærnesheia 14B 93444293 (1 år igjen)

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Kirsten Nystad Buhusheia 4B 96501571 (1 år igjen)

Anne Marie Monge Buhusheia 12A 90930415 (1 år igjen)

Ann Kristin Johansson Buhusheia 12C 91349891 (1 år igjen)

Protokoll for BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Roger Engesland (sign.)	29.04.2024
Sekretær	Stian Veggeland (sign.)	28.04.2024
Protokollvitne	Leif Antonio Egeland (sign.)	28.04.2024

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) Jærnesheia		Matr.nr. 50	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arbeidets art nybygg	Byggets art rekkehus	Søknadens dato 26.8.75	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 18.9.75 sak 943/75		
Byggherrens navn KOBB		Adresse		Telefon	
Anmelderens navn Superkonstruksjon		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn Superkonstruksjon, overtatt av A/S Konsmo Fabrikker		Adresse		Telefon	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

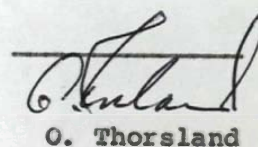
**NB! Midlertidig brukstillatelse utstedt 21.5.1976.
Rekkehuset har ikke pipe.**

Kristiansand

den 31. oktober 1978



bygningssjefen



O. Thorsland

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☒ brannvesenet
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Superkonstruksjon

4525 KONSMO

1090/75
OT/rh

18.sept. 1975

JÆRNESHEIA 50 A, B, C, D OG E - REKKEHUS

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

Betingelser i brev av 18.9.1975 - Generelt for området - må etterkommes.

Prosjektgruppen er kommet til at rekkehuset kan og bør utføres i avtrapping, d.v.s. de to leiligheter nærmest hovedveien skal da ligge på overkant ferdig golv kote 89.50, og de øvrige tre leiligheter på kote 88.50.

Alt. høyde uten avtrapping fastsettes til kote 89.00.

Bygningskontrollen skal stikke ut bygningens plassering og høyde i marken i samarbeid med byggherren/ansvarshavende.

Ingen gravings- eller spregningsarbeider tillates påbegynt før: *kr. 1000.-*

- a) Gebyr er innbetalt.
- b) Ansvarshavende har undertegnet byggekort.
- c) Utstikking av bygningen er foretatt.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes.

Byggearbeidet må ikke settes igang før vei, vann og kloakk er sikret, kfr. bygningslovens §§ 65 og 66.

Murte og støpte grunnmurer skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm. kamstål. Det må anordnes egen jordelektrode ifølge forskrifter for elektriske anlegg § 410. Jordelektroden kan kombineres med armering i grunnmur (såle).

Eventuell forstøtningsmur og innhegning mot vei må anmeldes særskilt, jfr. bygningslovens § 93 e.

Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelkelag og andre bærende konstruksjoner med mindre dimensjoneringen utføres etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.

Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Er arbeidet ikke satt igang senest 1 år etter at denne tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, kfr. bygningslovens § 96.

Kristiansand bygningskontroll

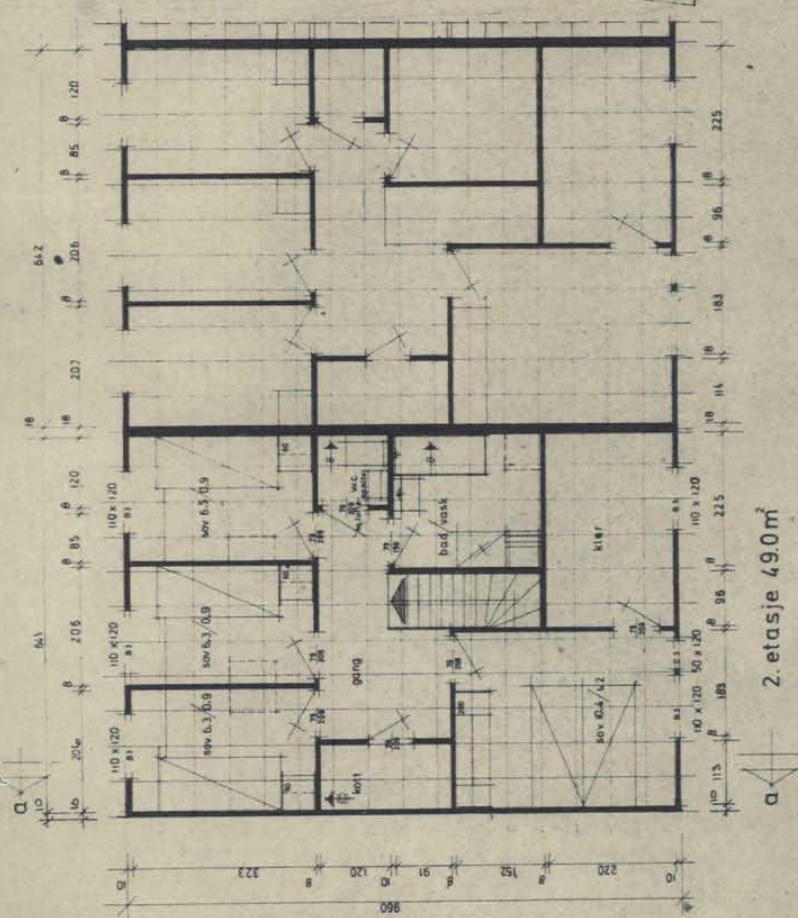
Vedlegg

Gjenpart: KOB

Lindboe A/S

ingeniørvesenet - Prosjektgruppens medlemmer.

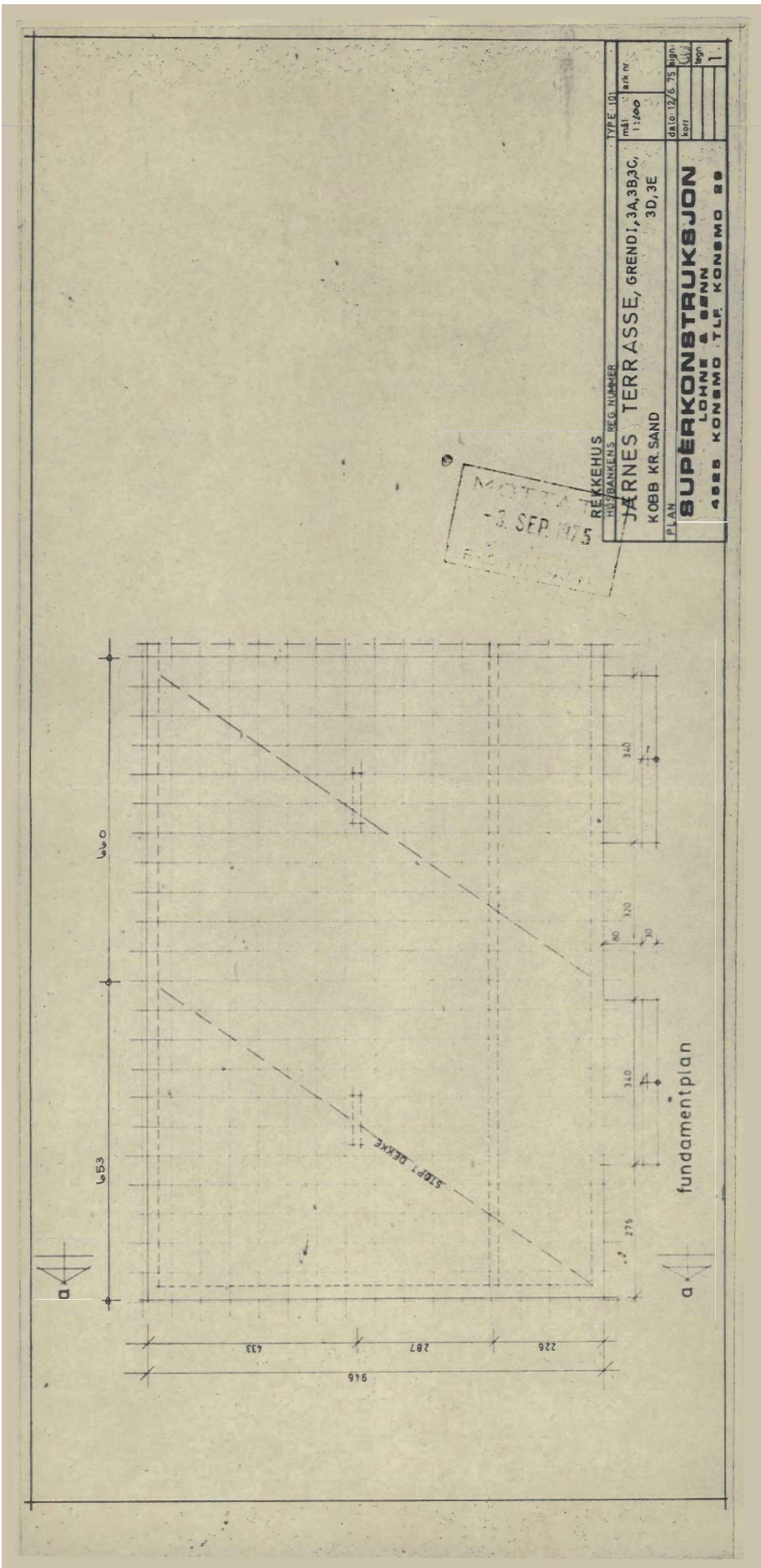
A. Eisdal

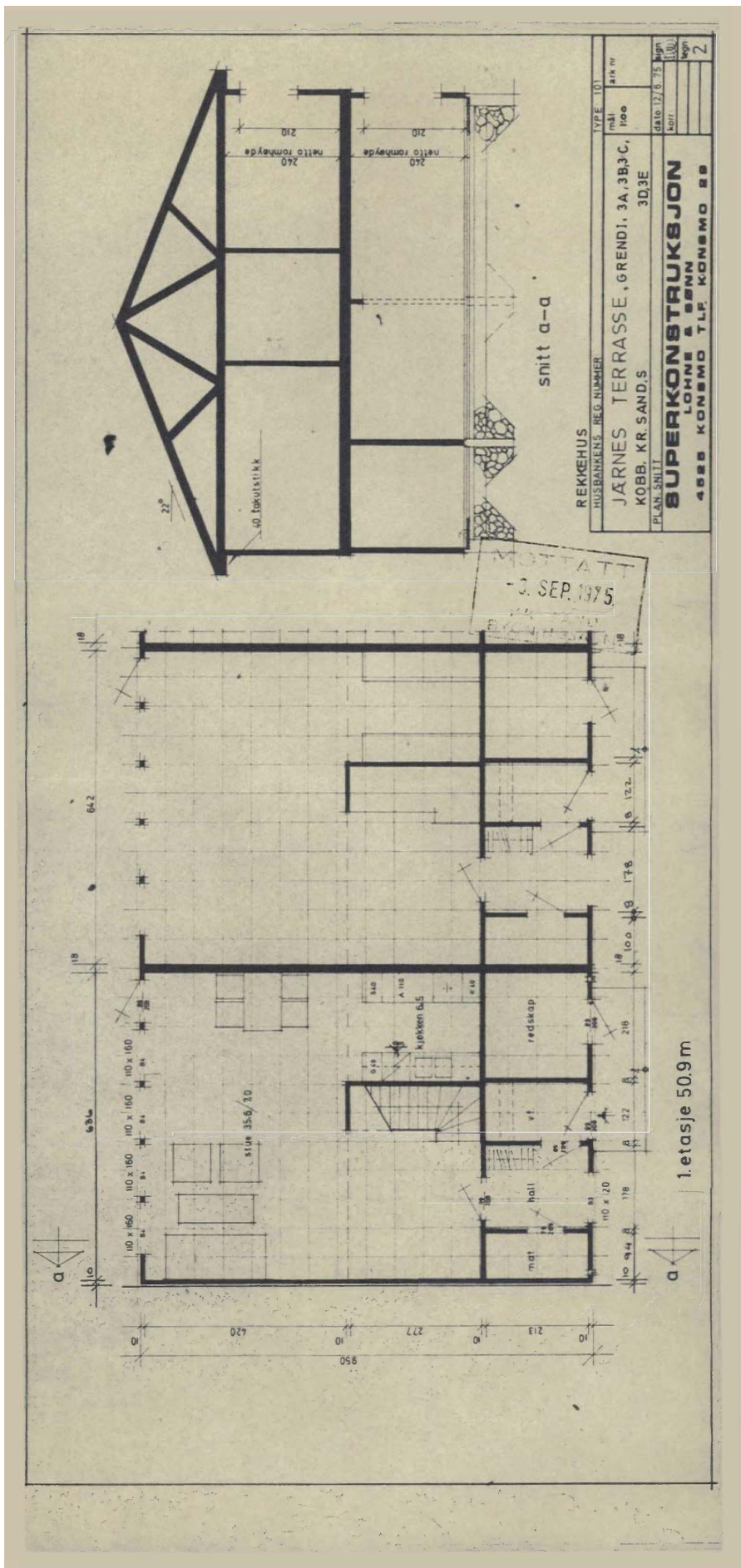


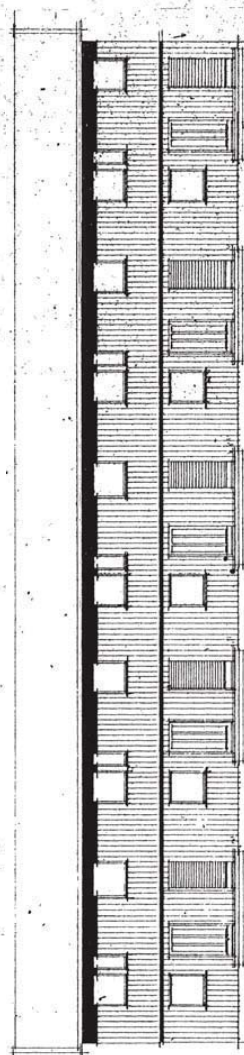
MOTTAT
3. SEP. 1975
BYGNINGSBUREAU

REKKEHUS		TYPE 101
HUSBANKENS REG. NUMMER		ark nr.
JÅRNES TERRASSE, GRENDI, 3A, 3B, 3C,		1/100
KOB. KR. SAND. S		3D, 3E
PLAN		dato 12/6 75
SUPERKONSTRUKSJON		tegner
LOHNE & SANN		3
4888 KONSMD TLF. KONSMD 88		

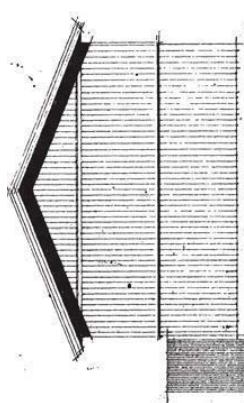
2. etasje 49.0 m²



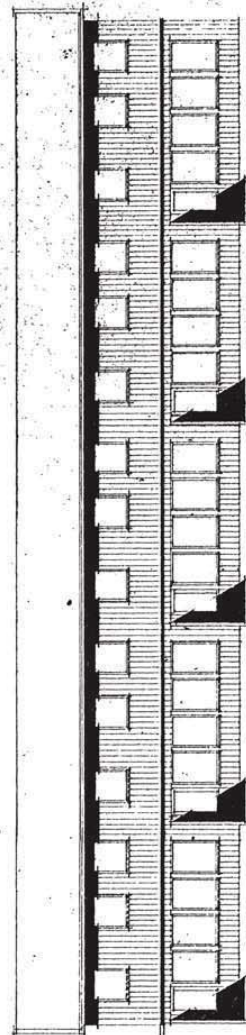




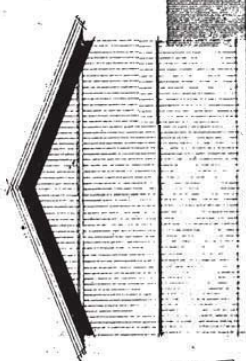
MOT NORD



MOT ØST



MOT SYD



MOT VEST

-3. SEP. 1975
KOB. KR. SAND. S
BYGNINGSUDVALG

REKKEHUS

HUSEBÆRENS REG. NUMMER

JÄRNES TERRASSE, GRENDI, 3A 3B 3C 3D 3E

KOB. KR. SAND. S

FASADER

TYPE 101

mål

1:100

ark. nr.

dato 12.6.75

sign

kont.

begn

2

SUPERKONSTRUKSJON

LOHME & SØNN

4525 KONSMD TLE KONGSVEIEN



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Jærnesheia 50E

Dato: 20.10.2025

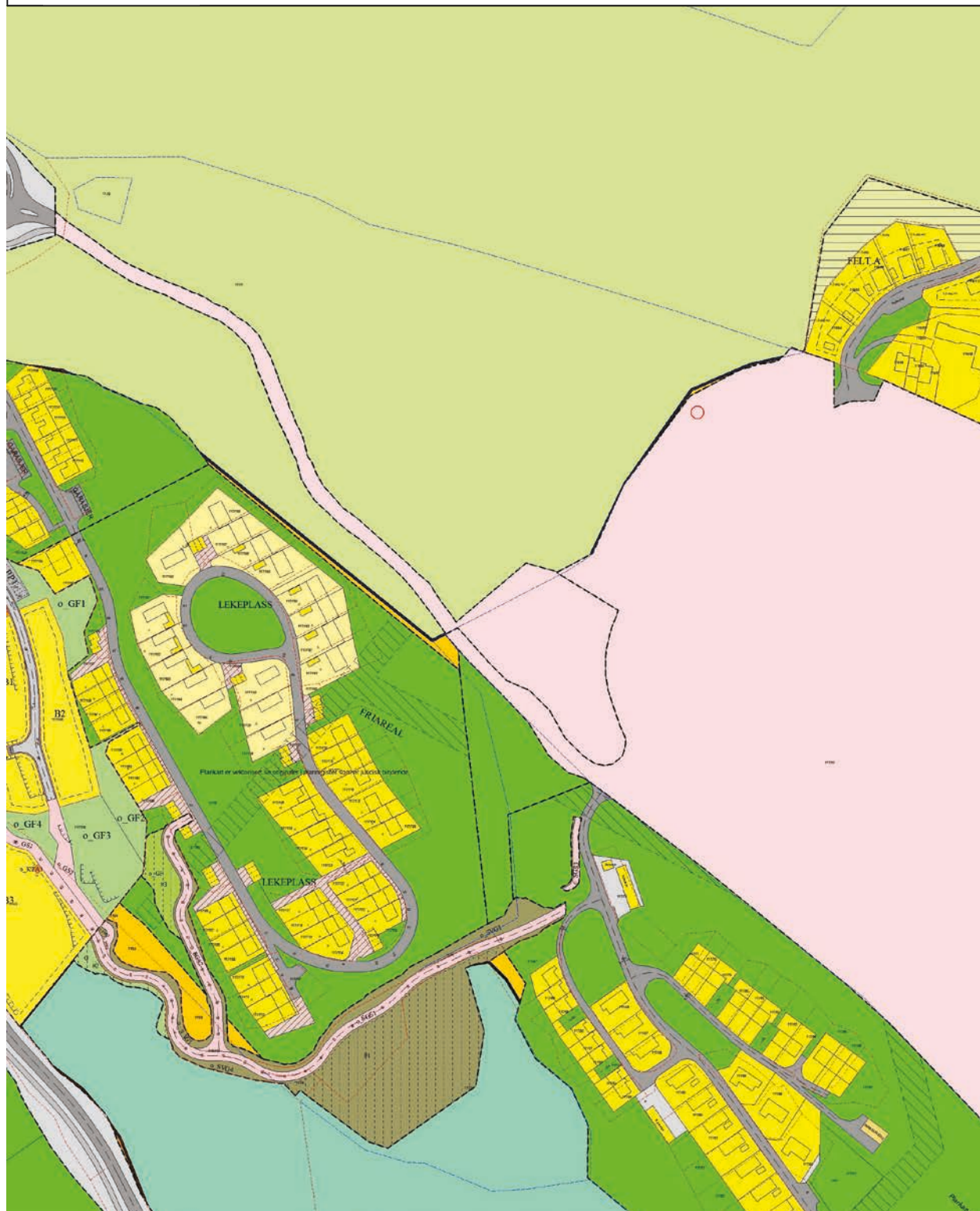
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for Jærnesskogen, Kristiansand kommune.

Stadfestet 18. 02. 1969

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Boligområdet skal bebygges med boliger i inntil 2 etasjer. Kjeller og loft med beboelsesrom regnes med i etasjetallet. Maksimalt kan det i hele området bygges 250 selvstendige boliger.

§ 3.

Forretningsområdet kan bebygges med forretningsbygg i inntil 2 etasjer, eventuelt kombinert med bolig.

§ 4.

Garasjer kan oppføres på boligtomt i forbindelse med boligen eller som fellesgarasjer på egne tomter.

§ 5.

Hus kan etter bygningsrådets skjønn bygges inntil eller i hvilken som helst avstand fra lekeplass, parkeringsplass eller annet ubebygget areal av minst 8 m brede, veger ikke medregnet.

§ 6.

Bygningsrådet kan samtykke i at det på friareal oppføres bygning eller anlegg som har naturlig tilknytning til friarealet og som etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder eller ulempe for området bruk som friareal.

§ 7.

Bygningsrådet kan forlange seg forelagt til godkjenning tomtedelings- og/eller bebyggelsesplan for et nærmere fastsatt området eller husrekke før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Likeledes kan det, før anmeldelse behandles, kreve utarbeidet plan for de ikke bebygde områder som veger, traseer for tekniske anlegg, parkeringsplasser, eventuell innhegning, støttemurer m.v. som godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

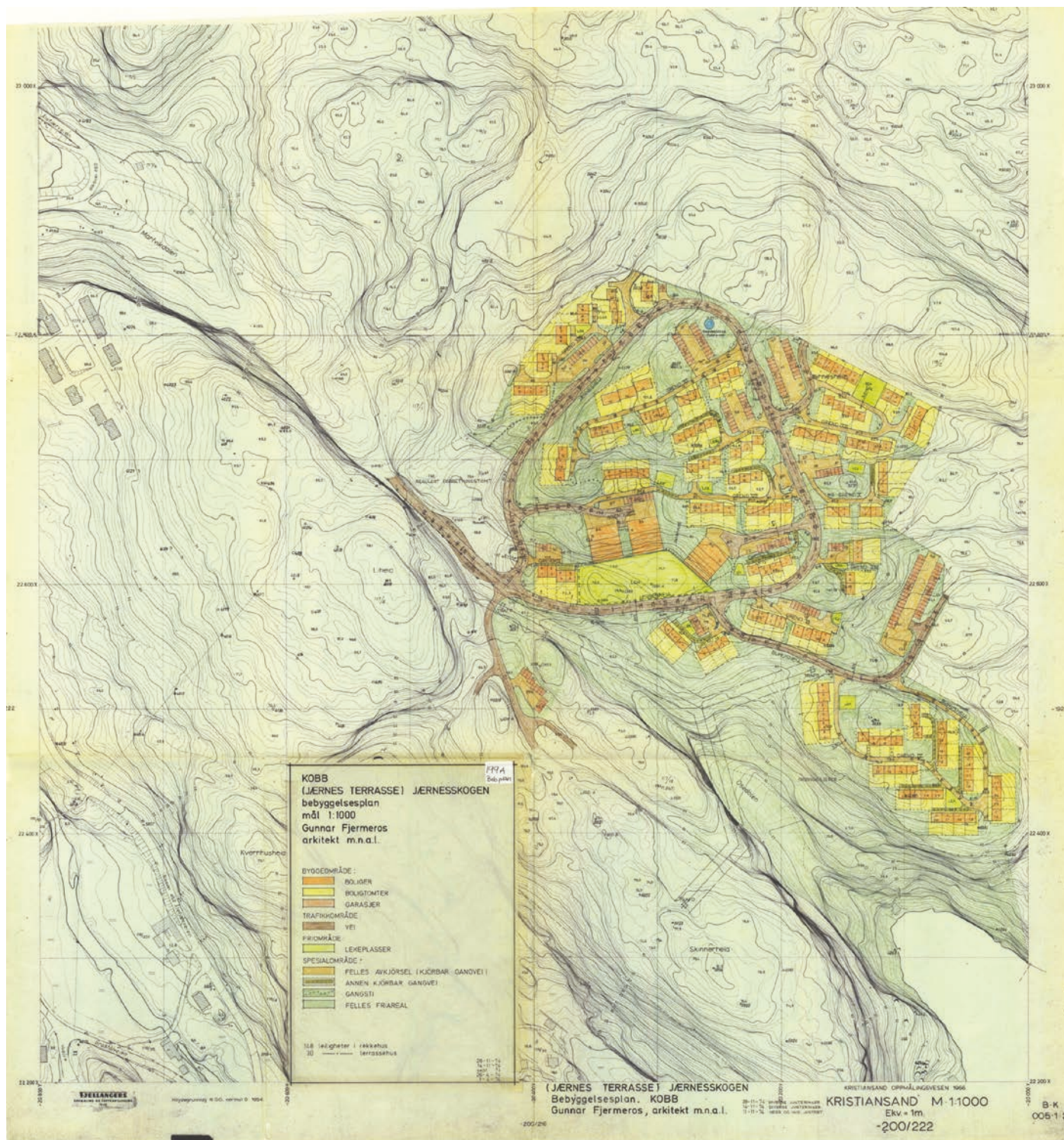
I samband med tomtedelings- og/eller bebyggelsesplan kan bygningsrådet vedta retningslinjer for bebyggelsens utforming.

§ 9.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, kan det ikke ved privat servitutt etableres forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 10.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.



Ole Jakob Seglem



Stilling
Eiendomsmegler / Partner

Mobil
988 06 655

E-post
Ole.jakob.seglem@aktiv.no

Antall år i bransjen
Siden 2019

Antall solgte eiendommer
650+

Områdeerfaring
Kristiansand, Søgne,
Vennesla og oppover til Evje

Boligtype
Alle typer brukt bolig,
fritidsboliger og noe nybygg

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.

For å lykkes med boligsalg i dagens marked er det noen helt klare suksessfaktorer som gjelder: Lokal kunnskap, riktig oppfølging og tilgjengelighet, målrettet markedsføring og stort engasjement. Hos Ole Jakob får du dette - og enda mer.

Ole Jakob har jobbet i bransjen siden 2019 og har de siste årene vært med på over 650 boligsalg som gir god kunnskap om lokalmiljøet. Høy faglig kvalitet er viktig for han, og han har god kjennskap til alle sider ved et boligsalg.

Velger du Ole Jakob, så velger du trygt - og kan være sikker på at prosessen er i gode hender.

Selv om det er Ole Jakob som skal gjøre jobben, så har vi et av Norges største eiendomsmeglerforetak i ryggen i tillegg til solid erfaring og kompetanse fra kontoret i Markens. Slik sikrer vi en trygg og god prosess. Vi har stort fagmiljø å spille på bak meglerne slik at vi alltid leverer topp kvalitet.

- Jeg har stort personlig engasjement og jobber strukturert og målrettet fra start til slutt. Det viktigste for meg er en ren og ryddig handel - til best mulig pris. Tett oppfølging er viktig for å få en god sluttpris - og der strekker jeg meg langt for å oppnå den beste prisen.

Å lede prosessen frem mot et salg er en stor og viktig oppgave. Å selge bolig er en livshendelse, og det skal gjøres skikkelig. Derfor går jeg løs på oppgaven med ydmykhet og respekt. Hos meg får du den beste oppfølgingen, og et stort personlig engasjement!

Nabolagsprofil

Jærnesheia 50E - Nabolaget Jærnesheia/Kvernhusheia - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Jærnesheia 54 Linje 12	2 min 0.2 km
Vennesla stasjon Linje F5	13 min 10.8 km
Kristiansand Kjevik	15 min

Skoler

Justvik skole (1-7 kl.) 223 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	6 min 3.8 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	12 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	14 min 9.9 km

«Sentrumsnært, så og si aldri kø til og fra byen, solrikt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

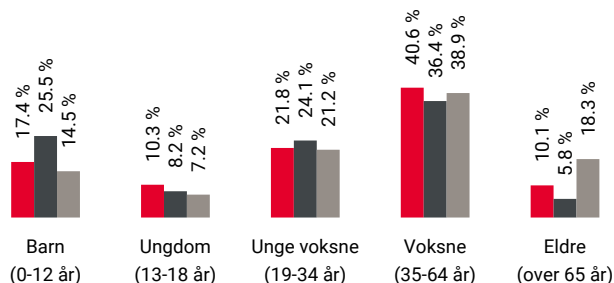
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jærnesheia/Kvernhusheia	1 027	419
Justvik	3 835	1 428
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Havlimyra barnehage (0-5 år) 148 barn	5 min 3.2 km
Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	6 min 4 km
Gimlekollen barnehage (0-5 år) 60 barn	8 min 5.8 km

Dagligvare

Joker Justvik Post i butikk, PostNord	21 min 1.9 km
Rema 1000 Fagerholt Post i butikk, PostNord	7 min 5.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 96/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

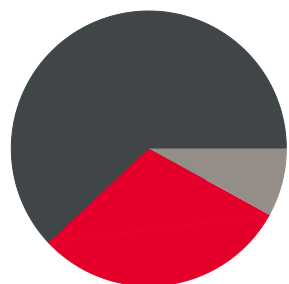
⚽ Jærneskollen basketbane 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Jærnesheia Flerbruksløkke kunstgress 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

🚲 EVO Fagerholt 7 min 🚗

🚲 TRENER1 7 min 🚗

Boligmasse



■ 30% enebolig
■ 62% rekkehus
■ 8% annet

«Trygt og godt nabolag for barn, med gode turmuligheter. Ligger lunt og solrikt til med nydelig utsikt over Topdalsfjorden.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Rona Senter

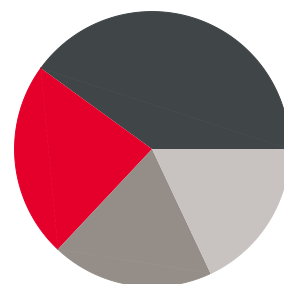
12 min 🚗



Apotek 1 Fagerholt

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



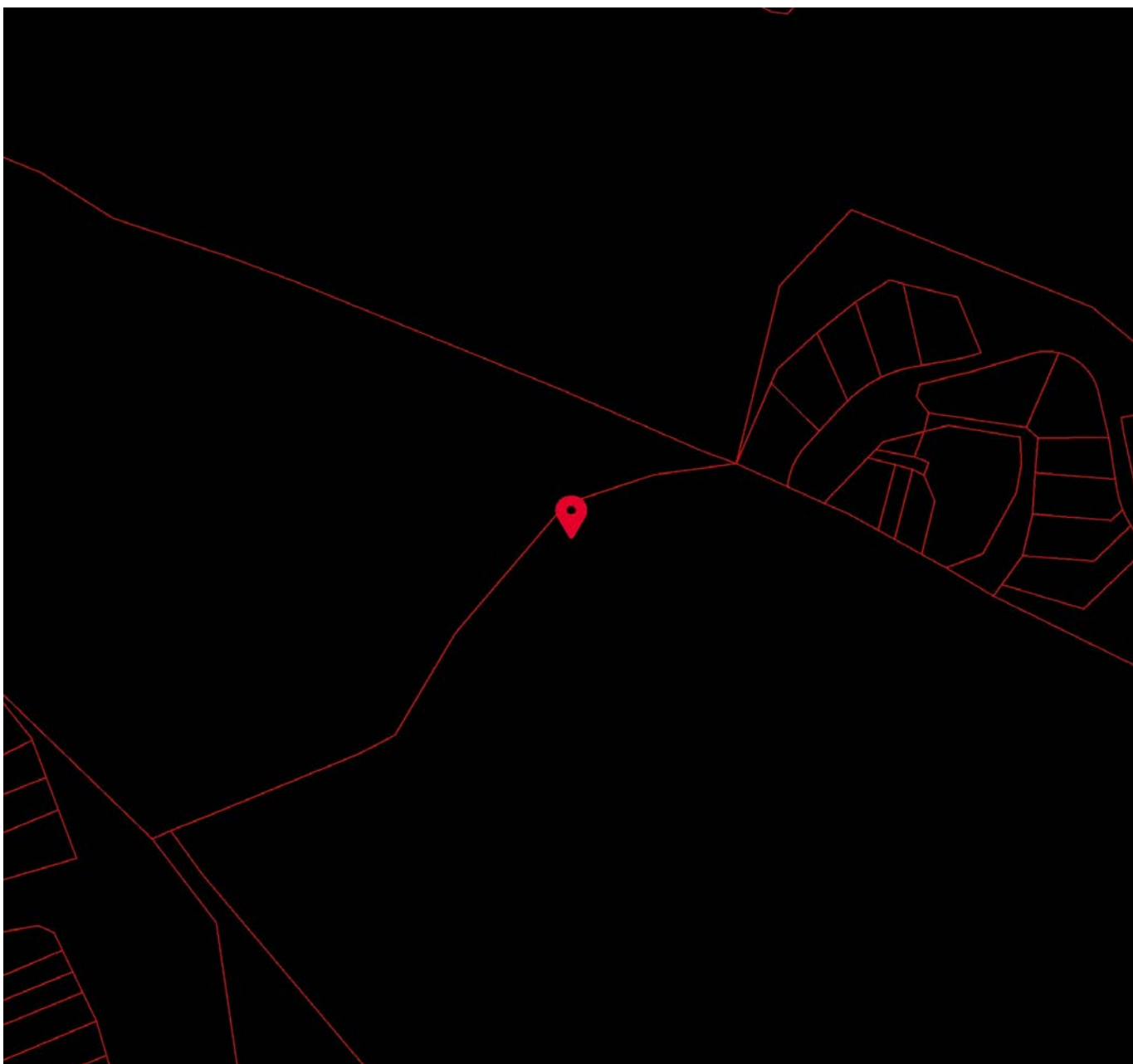
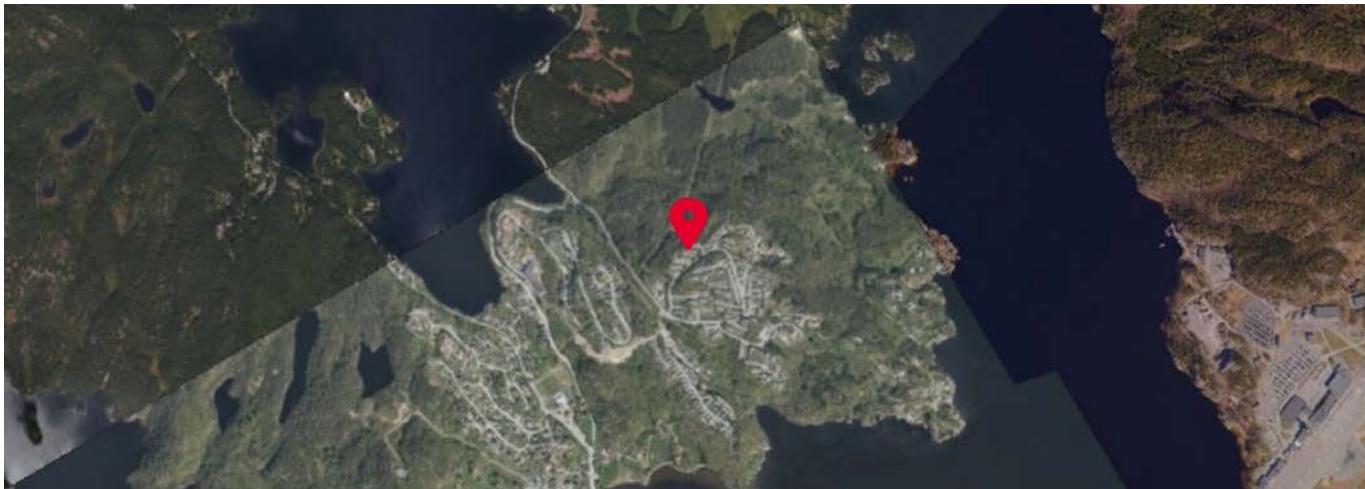
0%

43%

■ Jærnesheia/Kvernhusheia
■ Justvik
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 eiendom (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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Jærnesheia 50E
4634 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Jakob Seglem

Telefon: 988 06 655
E-post: ole.jakob.seglem@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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