



aktiv.



Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 329 852,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 229 414,-
Felleskostn.: Kr 5 844,-
Selger: Atdhe Gashi Kelmendi
Helene Margrethe Olsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 101/107 kvm
Tomtstr.: 81320 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 63, bnr. 485
Andelsnr.: 242
Oppdragsnr.: 1411250372

Lys og moderne leilighet med flott utsikt, nymalte overflater, fin uteplass og parkering m/lader

Velkommen til Musseronstien 13I - en lys og innbydende leilighet i populære Brattbakken borettslag.

Her får du nymalte overflater, et moderne kjøkken med god arbeidsplass og en stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuen er det utgang til en kjempefin uteplass hvor du kan nyte både solen og den vakre utsikten mot sjøen.

Leiligheten har også et delikat bad, egen parkeringsplass med elbillader og kort avstand til dagligvare, barnehager, skoler, Sørlandssenteret, Dyreparken og Hamresanden. Et hjem som kombinerer moderne standard med en attraktiv beliggenhet.

Her vil du trives!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	52
Energiattest	57
Nabolagsprofil	93
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 101 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 107 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 101 m² Entré, gang, bod, vaskerom, bad, 3 soverom, stue- og kjøkken.

BRA-e: 6 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

81320 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Musseronstien 13 ligger i Brattbakken borettslag på Hånes - et rolig, veletablert og familievennlig boligområde øst for Kristiansand sentrum. Her bor du i et nabolag som kombinerer trygghet og fellesskap med nærhet til et bredt spekter av fasiliteter og opplevelser.

Innen kort gangavstand finner du både barnehager og skoler, blant annet Hånes skole avd. Brattbakken (4.-7. trinn) og Heståsen avdeling (1.-3. trinn). I tillegg er dagligvarehandelen godt dekket med Kiwi, Coop Prix og Rona Senter i nærområdet. For deg som ønsker et bredere utvalg, ligger Sørlandssenteret kun få minutters kjøretur

unna - et av Norges største kjøpesentre med alt fra dagligvarer til mote, interiør, sport og restauranter.

Familier vil sette pris på den korte avstanden til Kristiansand Dyrepark og Badeland, som byr på aktiviteter og underholdning hele året. For sol- og badeglade er Hamresanden en populær sommerdestinasjon med langgrunn strand og fine turmuligheter. Kristiansand lufthavn Kjevik ligger også like i nærheten, noe som gjør området svært praktisk for både jobbreiser og ferieturer.

Offentlig kommunikasjon er svært god, med bussholdeplasser like ved som gir hyppige avganger både mot Kristiansand sentrum og mot Sørlandsparken. Området har også flotte nærområder for friluftsliv, og det er kort vei til både skjærgården og grønne turområder.

På Hånes får du en attraktiv kombinasjon av rolig bomiljø, nærhet til service- og fritidstilbud, og svært gode transportmuligheter - et sted som passer perfekt for både barnefamilier, pendlere og de som ønsker en komfortabel hverdag.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Flott leilighet med følgende innhold: Entré, gang, bod, vaskerom, bad, 3 soverom, stue- og kjøkken. Det følger med utvendig bod, samt parkeringsplass i kjeller.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Vegg mellom toalett og bad er fjernet og rommet er i bruk som bad.

Standard

Leiligheten ligger i et terrassehus fra 1980 og har en gjennomgående planløsning med praktiske rom og gode lysforhold. Utvendig er bygningen utstyrt med PVC-vinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør og balkongdør i tre. Fra stuen er det utgang til en veranda med terrassebord og rekkverk i tre.

Innvendig har leiligheten parkettgulv, malte plater på veggene og malte plater i himling. Etasjeskiller er av betongdekke, og de innvendige dørene er malte fyllingsdører av tre.

Badet har flislagte gulv med elektriske varmekabler, fliser og malte plater på veggene, samt malte slette plater i taket. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne, og har mekanisk avtrekk. Vaskerommet har flislagt gulv med varmekabler, malte plater på veggene og taket, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat, samt mekanisk avtrekk via boenhetens ventilasjonsanlegg.

Innvendige vannledninger er av plast, mens avløpsrør er av støpejern og plast. Leiligheten har mekanisk ventilasjon, varmtvannstank på ca. 200 liter og elektrisk anlegg med automatsikringer. Røykvarslere og brannslukkerutstyr medfølger.

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.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Følger med parkeringsplass under leiligheten, med montert elbil-lader. Ellers nok med plass til gjester på felles tomt.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0001178697

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er installert varmepumpe i stue.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

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. og f.gjeld

Kr 2 890 000

Formuesverdi primær

Kr 778 138

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 112 553

Formuesverdi sekundær år

2023

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

Kommunale avgifter, internett, felles byggforsikring, avdrag, renter, forretningsfører honorar, drift og vedlikehold.

Fordeling av felleskostnader:

Avdrag felleslån: 555,-

Fratrekk estimert inntekt solcelleanlegg: -69,-

Driftskostnader: 4 124,-

Renter felleslån: 1 234,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 844

Andel Fellesgjeld

Kr 329 852

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

11.08.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånummer: 81601917238, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.08.2025: 4.56% pa.

Antall terminer til innfrielse: 198

Saldo per 11.08.2025: 95 535 000

Andel av saldo: 329 852

Første termin/første avdrag: 20.03.2025 (siste termin 20.12.2074)

Borettslaget

Borettslagsnavn

Brattbakken Borettslag

Organisasjonsnummer

955353412

Andelsnummer

242

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. 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.

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 485 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 242 i Brattbakken Borettslag med orgnr. 955353412

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/63/485:

11.05.1979 - Dokumentnr: 5637 - Bestemmelse om veg

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om garasje/parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1979 - Dokumentnr: 5636 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1001 Gnr:63 Bnr:53

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

10.01.1984 - Dokumentnr: 990072 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR. 63 BNR. 486 OG 487.

05.02.1999 - Dokumentnr: 1684 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2003 - Dokumentnr: 17976 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:63 Bnr:923

22.05.2018 - Dokumentnr: 786177 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:63 Bnr:1304

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1668246 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:63 Bnr:485

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.07.1982.

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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000 (Prisantydning)

329 852 (Andel av fellesgjeld)

3 219 852 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 229 414 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 237 314 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 240 114 (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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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 fastpris på 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
3 200 Kommunale opplysninger
8 900 Markedspakke
9 990 Oppgjørshonorar
2 506 Opplysninger fra forretningsfører
19 900 Tilretteleggingsgebyr
6 507 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 90 548,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

15.08.2025

















Bak skyvedør har man eget walk-in closet













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Borettslagsleilighet (terrassehus)

 Musseronstien 13 I, 4635 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 63, bnr. 485

 Andelsnummer 242

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 14.08.2025

Rapportdato: 15.08.2025

Oppdragsnr.: 20924-2427

Referansenummer: ZD6849

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet (terrassehus) - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av fliser og malte plater. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er eldre soilsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Leiligheten har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 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](#)

Borettslagsleilighet (terrassehus)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Vegg mellom toalett og bad er fjernet og rommet er i bruk som bad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 14.8.2025 Klokka 14.30

Det var skyer og 18 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.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet (terrassehus)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BORETTLAGSLEILIGHET (TERRASSEHUS)



Byggeår

1980

Anvendelse

Borettslagsleilighet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Andre utvendige forhold

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

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

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser og malte plater. I taket er det malte slette plater.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 25 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Gulvet har ellers flat utførelse.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitter godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Gulvet mangler oppkant ved dør eller jevnt fall til sluk. (Fall på hele rommet på 1:100).

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

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



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er ikke ført ned og under klemringen i sluken, avviket bør jevnlig inspiseres.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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



ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca. 5 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. På grunn av plasseringen på innredning og skap er det ikke mulig å måle under innredning. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet. Det er ikke flyttet på vaskemaskin og lignende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Gulvet mangler oppkant ved dør eller jevnt fall til sluk. (Fall på hele rommet på 1:100).

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på baksiden av panelet i boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



Enkelte mindre bruksmerker må forventes

ETASJE > STUE/KJØKKEN

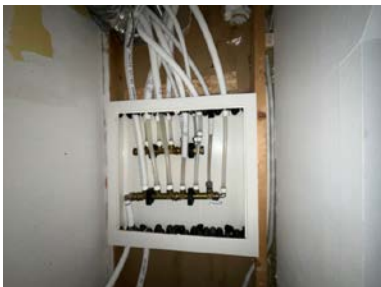
TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



TG 2 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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 eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Byggeår, det er gjort utbedringer i senere tid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført arbeider på anlegget i senere tid, foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

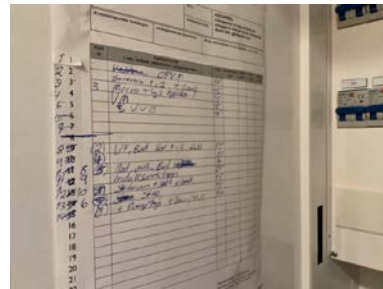
Nei

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

Nei

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 røykvarslere 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

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Borettslagsleilighet (terrassehus)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	101	6		107	26
SUM	101	6			26
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, Bod, Entre, Gang	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom toalett og bad er fjernet og rommet er i bruk som bad.

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)
Borettslagsleilighet (terrassehus)	99	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	63	485		0	81319.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Musseronstien 13 I

Hjemmelshaver

Brattbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BRATTBAKKEN BORETTSLAG	955353412			Kelmendi Atdhe Gashi, Olsen Helene Margrethe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
242

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1979

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	14.08.2025		Gjennomgått	13	Nei
Plan	14.08.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/ZD6849>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250372	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helene Margrethe Olsen	Atdhe Gashi Kelmendi
Gateadresse	
Musseronstien 13l	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4635
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Helene Margrethe Olsen
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1411250372

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var tilbakeslag av avløpsvann i sluk ved bruk av dusj/toalett i begynnelsen av 2024. Skade ble utbedret av rørfornyingsfirma gjennom forsikringsselskapet til borettslaget, og det er ikke registrert problemer etter utbedringen.

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, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

Det ble observert noen få antall skjeggkre i begynnelsen av 2024. Skadedyrfirma gjennomførte behandling, og vi har ikke observert skjeggkre etter dette.

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I garasjen

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

Nei

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

Beskrivelse

Styret har meldt fra om observasjon av rotter i søppelbod. Lagt frem forslag med tiltak om å sikre rommene med trådgitter og børstelister.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250372

Tilleggs kommentar

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: 1411250372

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Olsen	ad46c979ec03fad16dab1 de823856c6549c5a4f2	14.08.2025 09:35:04 UTC	Signer authenticated by One time code

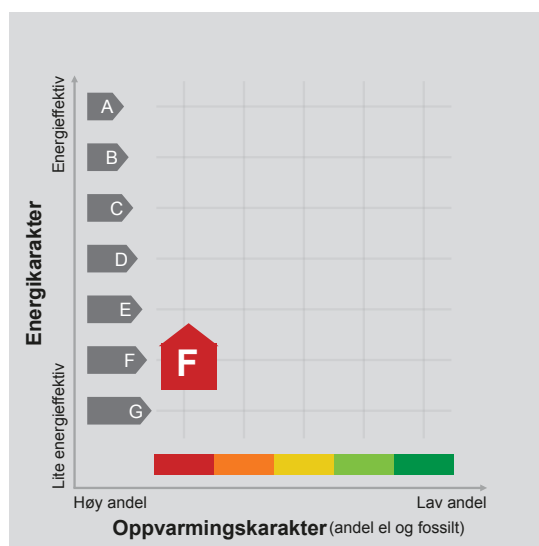
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atdhe Kelmendi	0fe743ff5a19a9d1eb6f0c6 28c392a4e30e4024c	15.08.2025 12:19:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250372

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Musseronstien 13I
Postnummer	4635
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	485
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168330391
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	0780c91f-cd9c-48db-a8e6-873b7d557cc9
Dato	06.10.2023



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

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

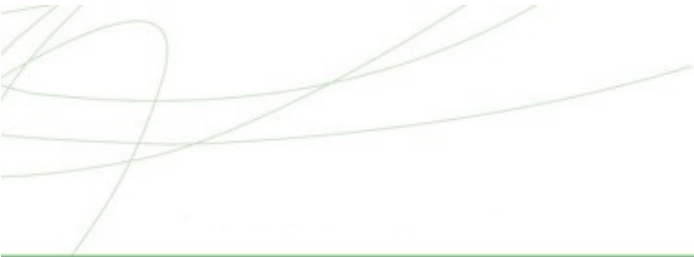
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

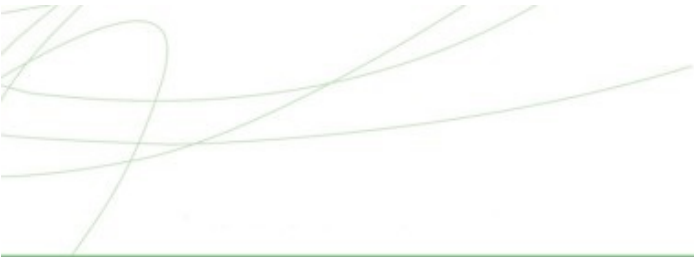
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt

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

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

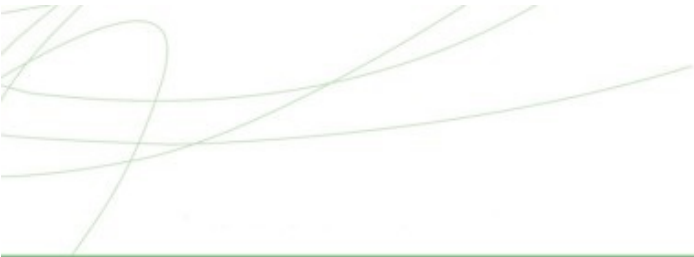
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Musseronstien 131
Postnummer: 4635
Sted: KRISTIANSAND S
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0201
Dato: 06.10.2023 10:45:08
Energimerkenummer: 0780c91f-cd9c-48db-a8e6-873b7d557cc9

Kommunennummer: 4204
Gårdsnummer: 63
Bruksnummer: 485
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 168330391

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Reduser innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i BRATTBAKKEN BORETTSLAG onsdag 26.03.2025 kl. 18:00 - Hånes kirke, Øvre Brattbakken 5, 4635 Kristiansand.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Arne M. Kristiansen ble valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Bjørn Sveindal ble valgt til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Sigrd Marthine Tronvoll-Jørgensen ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder Arne M. Kristiansen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

66 tilstedeværende og 5 fullmakter, totalt 71 stemmeberettigede

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering med følgende merknader:

- Blikk på terrasseblokker ble ikke fullført pga. været. Fullføres i 2025
- Feil antall på 3-roms, riktig antall skal være 26 stk.

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Fargevalg og utforming

Vi er flere i Musseronstien/ Kremllestien som er enige etter stimøtet og sende inn følgende forslag: Vi ønsker en fellesfarge på samtlige lysegrå husene i hele borettslaget. Dette for å få en ren fargelinje som gir borettslaget et flot preg! Det samme ønskes for samtlige terrasseblokker. Det har allerede vært innspill fra et fargeutvalg og vi ønsker det som kom frem der blir vurdert eller vi må ta inn en ekstern farge ekspert som kan komme med forslag eller ny malergruppe.

Vedtak:

Styrets vedtak fra høsten 2024 ble vedtatt med 36 mot 28 stemmer.

5. Saker fra styret

5.1 Maling

Styret ser at det fremdeles er nødvendig med ekstra fremdrift på maling for å ta igjen etterslepet fra 2005-2015. Styret ser det dermed som nødvendig å øke fremdriften ved å innhente ekstra midler i form av felleslån. Det er også kommet inn forslag fra en beboer på at maling må prioriteres ved å ta opp ytterligere lån.

Det er ønskelig at denne belåningen skal være av en såpass størrelse at maling av hele borettslaget kan fullføres i løpet av de neste årene.

Planen vil da være at Vaktmester Sør og MJA fortsetter arbeidet på lik linje som det var i fjor.

Den ekstra belåningen kommer i tillegg til 1 500 000 som er igjen fra fjorårets bevilgning og styret foreslår at den ekstra belåningen er på kr 5 000 000.

Opplåning på 5 000 000 vil tas med samme vilkår som borettslagets øvrige lån, og vil dermed øke felleskostnadene med ca. kr. 100 pr. måned.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å ta opp felleslån på kr 5 000 000 som skal benyttes til å leie inn eksterne aktører for å gjennomføre malingsarbeid de neste årene.

Vedtaket var enstemmig.

5.2 Vask og impregnering/maling av tak

I Vedlikeholdsrapporten fra SØBO utarbeidet i 2024 var takene på både terrasseblokker og trehus et tema. Takene på terrasseblokkene ble tatt i 2024 og er ikke lenger et tema. Trehusene derimot, er det aktuelt å gjøre tiltak på.

Det er innhentet mulige tiltak fra flere aktører og det ble gjennomført test på to boliger i 2024 blant to av disse aktørene, men den ene ble ikke gjennomført da tiltaket ble ansett til å ha liten nytteverdi.

Tak 1 ble vasket, impregnert og malt av Vaktmester Sør.

Tak 2 ble vasket, impregnert og malt av Utvendig Renhold og MJA

Det vil være en kombinasjon av MJA og Vaktmester Sør som står for arbeidet hvis det gis bevilgninger til dette.

Totalt er det 85 tak som skal tas og kostnaden pr. tak er i størrelsesorden kr 30-40 000. Behandlingen har en varighet på 10-20 år og vil være en god investering for borettslaget på våre 40 år gamle tak.

Rammen for hele prosjektet anslås til kr 3 000 000.

Opplåning på 3 000 000 vil tas med samme vilkår som borettslagets øvrige lån, og vil dermed øke felleskostnadene med ca. kr. 60 pr. måned.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å ta opp felleslån på kr 3 000 000 som skal benyttes til å leie inn eksterne aktører for å gjennomføre vasking og impregnering/maling av takene på trehusbebyggelsen.

Vedtaket var enstemmig.

6. Styrehonorar

Styret foreslår for generalforsamlingen at det fastsettes et styrehonorar på kr 300 000 for styreåret 2024/2025. Dette er samme som for fjoråret.

Styret foreslår følgende honorar til valgkomiteen:

- Kr 4.500 til leder
- Kr 2.500 til øvrige medlemmer

Beboer foreslo å øke honoraret med 10 % til 330 000.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 330 000. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Honorar til valgkomiteen:

Kr 4.500 til leder
Kr 2.500 til øvrige medlemmer

Forslaget ble vedtatt med 37 mot 25 stemmer. Totalt var det 67 stemmeberettigede til stede.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Valgkomitéens innstilling:

David Hamre, Morkelstien, 2025-2027, Ny styreleder, Velges for 2 år.

Vedtak:

David Hamre, Morkelstien, valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomitéens innstilling:

Ole Asbjørn Grostøl, Kremlestien, 2025-2026 Velges for 1 år. *)

Siv Martinsen, Musseronstien, 2025-2027, Velges for 2 år. Ny

Fatma Sarisoy, Musseronstien, 2024-2026, Ikke på valg. (Bor i «feil» sti)

Marianne G Eftestøl, Morkelstien, 2025-2027, Velges for 2 år. Gjenvalg **) (Bor i «feil» sti)

Trond Larsen, Kantarellstien, 2025-2027, Velges for 2 år. Ny

Mikael Kevin Adan, Riskestien, 2024-2026, Velges for 1 år. Ny ***)

*) Ole Asbjørn har sittet i styret i høst etter at han som vara tok over for Åse Loland. 1 år igjen av perioden.

**) Marianne har sittet i styret for Kantarellstien. Gjenvelges til styret, men nå for Morkelstien.

***) Går inn som ny i styret etter Monica Gullaksen. 1 år igjen av perioden.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Ole Asbjørn Grostøl, Kremlestien, 2025-2026 Velges for 1 år.

Siv Martinsen, Musseronstien, 2025-2027, Velges for 2 år. Ny

Fatma Sarisoy, Musseronstien, 2024-2026, Ikke på valg.

Marianne G Eftestøl, Morkelstien, 2025-2027, Velges for 2 år. Gjenvalg

Trond Larsen, Kantarellstien, 2025-2027, Velges for 2 år. Ny

Mikael Kevin Adan, Riskestien, 2024-2026, Velges for 1 år. Ny

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomitéens innstilling:

Pia Helen Årstøl Dolsvaag, Musseronstien, 2025-2026, Velges for 1år. Gjenvalg

Stig Morten Myre, Musseronstien, 2025-2026, Velges for 1år. Gjenvalg

Thomas Skjold, Kantarellstien, 2025-2026, Velges for 1år. Ny

Joar Øien, Kremlestien, 2025-2026, Velges for 1år. Ny

Else Marie Pedersen, Riskestien, 2025-2026, Velges for 1år. Ny

Eivind Thomassen, Morkelstien, 2025-2026, Velges for 1år. Ny

Valgkomiteens innstilling hadde feil navn på den ene representanten fra Musseronstien.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Karoline Dolsvaag Årstøl, Musseronstien, 2025-2026, Velges for 1år. Gjenvalg

Stig Morten Myre, Musseronstien, 2025-2026, Velges for 1år. Gjenvalg

Thomas Skjold, Kantarellstien, 2025-2026, Velges for 1år. Ny

Joar Øien, Kremlestien, 2025-2026, Velges for 1år. Ny

Else Marie Pedersen, Riskestien, 2025-2026, Velges for 1år. Ny

Eivind Thomassen, Morkelstien, 2025-2026, Velges for 1år. Ny

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéens innstilling:

Liv Kvalvik Nielsen, Kremlestien, 2025-2027, Velges for 2 år. Gjenvalg
Helge Liknes, Riskestien, 2025-2027, Velges for 2 år. Gjenvalg
Atle Bergset, Kantarellstien, 2024-2026, Ikke på valg
Bård Raustøl, Morkelstien, 2024-2026, Ikke på valg

Mangler:

Musseronstien, 2025-2027, Velges for 2 år. Ny

Erik Hirst ble foreslått til medlem fra Musseronstien.

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Liv Kvalvik Nielsen, Kremlestien, 2025-2027, Velges for 2 år. Gjenvalg
Helge Liknes, Riskestien, 2025-2027, Velges for 2 år. Gjenvalg
Erik Hirst, Musseronstien, 2025-2027, Velges for 2 år. Ny
Atle Bergset, Kantarellstien, 2024-2026, Ikke på valg
Bård Raustøl, Morkelstien, 2024-2026, Ikke på valg

Vedtekter

for Brattbakken borettslag org nr 955353412.

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 25.04.1984, sist endret den 27.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Det kan ikke blant styremedlemmer/varamedlemmer/valgkomite finnes personer som på en eller annen måte er i slektskap med hverandre. Slektskap defineres som ektefelle/samboer/registrert partner, barn, barnebarn, oldebarn, foreldre, besteforeldre, oldeforeldre, søsken, svigerinne, svigerforeldre og svigerdatter/sønn, fetter og kusine.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Bo og ordensregler

Bo og ordensregler for Brattbakken Borettslag

BO OG ORDENSREGLER

Å delta i et fellesskap som en familie, en skole, et arbeidssted eller et borettslag, innebærer at vi hver dag møter andre mennesker som også har tanker, drømmer og ideer om hvordan det enkelte fellesskapet skal fungere og hvilken rolle hver av oss skal ha.

Noen ganger kan det være vanskelig å forholde seg til alle de forventninger som stilles til oss. Det er ikke alltid de forventninger vi møter stemmer med de forventninger vi har til oss selv. Da kan det være greit at noen sier noe om hva fellesskapet forventer av den enkelte av oss. Da kan det være greit at det finnes noen regler som gjelder for alle og som alle må forholde seg til.

Konfliktrådet kan også være en mulighet når tvister mellom beboere ikke løses av seg selv. Konfliktrådet ligger i Rådhusgaten 1a, telefonnummer er: 38 02 43 35 og er et gratis tilbud.

Brattbakken Borettslag har et sett med slike regler som kalles Bo og ordens regler.

På de følgende sidene vil du få en oversikt over bo og ordens regler. Det er imidlertid viktig at du alltid husker

DEN VIKTIGSTE BO - OG ORDENSREGELEN;

VIS HENSYN!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

BOENHETEN DIN

RO

Det skal være alminnelig ro i boligområdet mellom kl 23.00 og kl 07.00 alle dager. Vi ber deg vise ekstra hensyn på søndager og helligdager.

Vi setter pris på at du er musikkinteressert, men tenk på naboen når du skruer opp volumknappen på stereoanlegget ditt. Spiller du et instrument ber vi deg øve mellom kl 08.00 og kl 20.00. Det samme gjelder for bygningsarbeid og lignende.

RISTING OG TØRKING

Det er ikke morsomt å få naboens støv i hodet eller inn gjennom vinduene. Husk at det aldri er lang vei ut, og rister du utenfor er du i hvert fall ikke til sjanse for naboen.

Hvis også hensyn når du tørker tøy. Dersom du ønsker å tørke tøyet på terrassen eller verandaen, ber vi om at klessnorene ikke overstiger rekkverket.

TERRASSER/VERANDAER

Terrassen eller verandaen din trenger rengjøring 1-2 ganger p. r år. Spesielt viktig er det at avløpsrørene holdes åpne og frie for løv og annet rask. Dersom vann ikke får fritt avløp gjennom disse rørene, kan både du og naboen få store problemer med vann som siver inn i boligen. Hvis dette problemet oppstår, kan det være du som andelsinnehaver som blir stående ansvarlig for utbedring og omkostningene ved skaden.

INDRE VEDLIKEHOLD

I henhold til standard husleiekontrakt har du som andelseier plikt til å utføre indre vedlikehold. Dette betyr at dersom noe av det faste innboet eller den innvendige bygningen ødelegges eller skades, er det din plikt å rette opp denne skaden. Ved montering på vegger er det beboers ansvar å påse at dette blir korrekt utført. Det har skjedd at det er blitt store vannlekkasjer, fordi at beboer ikke har tatt skikkelig forhåndsregler. Skjer dette vil det bli først regress fra borettslaget til beboer

FASADEENDRING/ BYGGEENDRING

Dersom du på noe vis ønsker å endre den utvendige fasaden må du først skaffe godkjenning fra bygningskontrollen. Når godkjenning fra bygningskontrollen foreligger, må det sendes en søknad til styret i borettslaget som avgjør saken. Eventuelle endringer skal selvsagt ikke starte før du har fått svar søknaden.

Det skal også meldes til styret ved alt innvendig arbeid vedrørende innvendige konstruksjoner.

Meldeskjema for slik arbeid fås på kontoret eller henvendelse styrerepresentanten. Arbeid på våtrom krever særskilte tiltak!

Det er ikke noe krav etter plan- og bygningsloven at det skal sendes formelt nabovarsel til naboen internt i borettslaget men man bør selvsagt orientere sine naboer om utbyggingen på en eller annen måte. Styret godkjenner ikke søknader hvor naboene ikke er varslet. Dette betyr ikke at naboer nødvendigvis må samtykke, men at de skal ha fått vite om søknaden, og dermed gitt mulighet til å uttale seg.

Medfører utbyggingen at borettslaget får økning i sin forsikringspremie, vil denne mer premien bli belastet husleien til den aktuelle beboeren.

Hva som skal søkes om av utbygginger i borettslaget: Svar: ALT! F. eks:

- Utbygging av veranda
- Utbygging av terrasse tak
- Fasadeendring vindu/dør/terrassedør
- Utbygging av levegger
- Utbygging av innhukk på grunnplan
- Oppsetting av parabol
- Redskapsbu, drivhus, skillevegger og diverse innredninger i hagen.
- Badestamp / Svømmebasseng.

Søknadspapirene fåes ved å kontakte kontoret i Brattbakkstua på tlf: 38 04 32 65.

Brattbakken borettslag er registrert under "opphavsrett" og styret har derfor plikt å følge kommunens regler for opprettholdelse av dette. Styret har søkt kommunen om:

- kompostbinge
- vindussprosser

Dette er blitt avvist fra kommunen og styret i borettslaget.

FREMLEIE AV DIN LEILIGHET

All fremleie av din leilighet skal søkes om til styret for en godkjenning. Søknaden din kan du levere til kontoret eller legge den i postkasse i borettslaget. Den vil da bli tatt opp på først kommende styremøte for en eventuell godkjenning. Det er fire kontrakter som skal underskrives av andelseier og leietaker, samt at det skal betales et gebyr på kr. 500,- til borettslaget. Ny leietaker skal godkjennes av styret i borettslaget før en eventuell godkjenning av leiekontrakt underskrives. Saksgangen her kan det bli en endring på senere.

AVFALLSSORTERING

Brattbakken Borettslag ønsker å være et grønt borettslag. Dette betyr blant annet at borettslaget ønsker å legge forholdene til rette slik at du skal bli kvitt avfallet fra husholdningen din på en god måte. Vi har bygget søppelhus sånn at du blant annet ikke skal sjeneres av lukt som gjerne oppstår. Så håper vi at du hjelper oss med å få avfallssorteringen til å fungere ved å sortere husholdningsavfallet ditt som forklart nedenfor og ved å bruke søppelhusene.

I DIN BOENHET VIL DU FINNE:

• BRUN SØPPELDUNK

som skal benyttes til organisk avfall. Dette vil si matrester, planterester og annet avfall som er nedbrytbart. Her også alle typer fritureolje og matfett. Du skal bruke spesielle poser som du får fra kommunen en gang i året. - Ikke plastposer - i disse dunkene!

• RØD SØPPELDUNK

som skal benyttes til spesialavfall som f.eks. batterier, malingsavfall o.l.

• GRØNN PLASTKASSE

til oppbevaring av papp og papir Det er lurt å brette dette godt sammen slik at det tar minst mulig plass.

SØPPELHUSENE

I søppelhusene finner du store søppeldunker som skal benyttes slik:

•BRUN SØPPELDUNK

til organisk matavfall

•SVART SØPPELDUNK

til annet husholdningsavfall

•GRØNN SØPPELDUNK til papp og papir

SPESIALAVFALL

Ta kontakt med vaktmester dersom du har større mengder spesialavfall med spesialavfall menes f.eks. spillolje, væsk med oljerester, løsningsmidler, maling og lakkrester, tjære, avfall som inneholder tungmetaller, giftstoffer og plantevernmidler. Vi vil opplyse om at spesialavfall fra private husholdninger kan leveres til mottak på Randesund industrifyllplass der det er gratis og tømme, for disse, men ikke hvis vaktmester tar dette med dit. Ved å levere dette privat spare laget penger på dette.

GJENNVINNINGSTASJONER

De nærmeste igloene for glassinnsamling finner du på parkeringsplassen ved Hånes Senter.

BARN OG UNGDOM

For at alle skal trives i borettslaget må vi lære å ta hensyn til hverandre fra vi er små. Vi har lagt til rette for at ungene skal få leke trygt på lekeplassene og at de aktivitetene som kanskje støyer litt mer, legges til steder der husene ikke står tette.

LEKEPLASSENE

Brattbakken borettslag har satset mange dugnadstimer og mange penger på å opparbeide trygge lekeplasser for ungene som bor her.

BALLSPILL

Stiene våre er smale og det bor mange mennesker ganske tett innpå hverandre. Ballspill i stiene er derfor forbudt. Ballspill kan foregå nederst i området hvor du finner store grønt arealer. Spill mot vegger og garasjeanlegg skal ikke forekomme.

Ball- løkker finner du ved Hånes skole og ved Vigvoll skole. Dersom det ikke foregår kamp eller trening på grusbanene kan du også benytte banene som tilhører Hånes IL nede ved Solviga.

FRITIDSAKTIVITETER I OMRÅDET

Det er mange lag og organisasjoner representert i området som driver aktiviteter for barn og ungdom.

Ønsker du informasjon om disse kan du ta kontakt med Fritidsetaten i bydel 4 som holder til på Strømme Senter på tlf. 38 07 59 18.

REGLER FOR DYREHOLD I BRATTBAKKEN BORETTSLAG

I bo - og ordensregler er det inntatt følgende:

Utdrag fra bestemmelser i husleieloven av 1999 § 5-2 andre ledd:

Det er i utgangspunktet tillatt med "forbud mot dyrehold". Men dersom "gode grunner taler for det" kan leieren holde dyr.

Det er et vilkår for hold av dyr at dette ikke er til "ulempe" for utleieren eller øvrige beboere. Medfører dyreholdet støy, ubehagelig lukt eller allergireaksjoner hos beboere vil man i alle tilfeller kunne motsette seg dyrehold.

Marsvin, hamster, ilder, skilpadder, undulater, kanarifugler osv. vil i de fleste tilfeller ikke rammes av et generelt forbud mot dyrehold. (utdrag slutt.)

-Det er båndtvang hele året i Brattbakken borettslag jfr. Regler i Kr.sand Kommune

-Hunder skal merkes tydelig med bånd.

-Katter skal merkes i henhold til dyrebeskyttelsens bestemmelser. Tatovering eller chips i øret.

Det skal søkes om dyrehold for hunder og katter før innflytting og før anskaffelse av dyr, til styret i laget. Søknadsskjema fås ved henvendelse kontormedarbeider eller stirepresentant.

ANDRE DYR:

Du trenger ikke søke om tillatelse til å anskaffe fugler eller mindre dyr som holdes i bur. Det er viktig å holde dyrene i laget forsvarlig inne. Både dyremat og avføring tiltrekker seg fugler og rotter.

KJØRING / PARKERING



Brattbakken Borettslag ønsker å være en trygg plass for alle beboere og "et grønt borettslag". Vi har derfor gjort noe med avfallssorteringen og vi har gjort noe for at området skal være så fritt for motorisert ferdsel som mulig.

Ved innkjørsel til Brattbakken Borettslag møter du dette skiltet. Skiltet viser at hele borettslaget er regulert til et gatetun.

Kun nødvendig kjøring er tillatt. Med nødvendig kjøring menes varetransport, kjøring av eldre og syke og tung last. Kjøretøyene som benyttes skal imidlertid straks etter avlastning/ påsetting kjøres ut av området og eventuelt parkeres på tilviste parkeringsplasser.

Forøvrig gjelder følgende trafikkregler for gatetun (Veitgrafikkloven)

§ 7 Kjørende har vikeplikt for annen trafikant når den kjørende kommer fra parkeringsplass, holdeplass, torg, eiendom, bensinstasjon, gågate, gatetun eller liknende område.

§ 9 Særlige plikter overfor gående og kjørende som krysser gangveg, fortau gangbane, har vikeplikt for gående. Det samme gjelder kjøring på gågate eller gatetun.

§ 13 Særlige bestemmelser om kjørefarten i gågate eller gatetun må det ikke kjøres fortere enn i gangfart.

§ 17 Stans og parkering

Det er forbudt å parker på gatetun utenom særskilte anviste plasser

Skiltet om gatetun gjelder til det blir opphevet av skilt 542 "Slutt på gatetun".

PARKERING

Du skal parkere på den tildelte plassen i parkeringshuset eller garasjen som hører til din boenhet. Dette er viktig da det nå viser seg at det er for få parkeringsplasser ute. Spesielt i helgene når besøkende kommer merkes dette.

Som andelseier/beboer er det ditt ansvar å fortelle besøkende hvor de kan parkere.

Parkeringssselskapet i Kristiansand kommune bøtelegger biler som ikke er lovlig parkert
BEVEGELSESHEMMEDE

Bevegelsehemmede kan søke om egen parkeringstillatelse hos Parkeringssselskapet som kan treffes på tlf. 99 55 23 99.

EL-BIL

Andelseiere som har el-bil skal installere ladepunkt i garasjeanleggene.

Installasjonen skal gjøres av autorisert installatør og bekostes i det fulle av andelseier.

Andelseier beslastes etterskuddsvis pr. kvartal for målt forbruk, fastsatt av styret.

PS!

Før anskaffelse av el-bil må borettslaget kontaktes.

BRUDD PÅ BO - OG ORDENSREGLER

Styret i Brattbakken borettslag ønsker å vise skjønn, smidighet, omtanke og omsorg i forholdet til sine beboere. Styrets oppgave vil alltid være å finne gode og praktiske løsninger for det bomiljøet hver enkelt andelseier er en del av. Vi håper derfor vi kan komme sammen til en samtale slik at vi ikke havner opp i en situasjon som beskrives nedenfor. Det kan i enkelte tilfeller, der beboere ikke klarer å ordne opp seg i mellom være nødvendig og kontakte Konfliktrådet. Dette er et gratis tilbud til alle som bor i Kr.sand kommune. Det viktigste for styret er nok en gang å minne om den viktigste bo og ordensregelen:

VIS HENSYN!

Vi må minne deg om at når du som kjøper skriver under på husleiekontrakten med borettslaget om overtakelse av en leilighet eller et hus, skriver du samtidig under på at du har sett og forplikter deg til å følge de bo - og ordensregler som til en hver tid finnes i borettslaget

Dersom bo - og ordensreglene brytes vil det anses som brudd på den husleiekontrakten som er inngått med borettslaget

Gjentagne brudd på reglene vil bli tatt opp med deg som andelseier og du vil bli gitt en muntlig eller en skriftlig advarsel. Dersom forholdene ikke bedrer seg kan styret vurdere det dit hen at det foreligger et betydelig mislighold av husleiekontrakten og styret kan i ytterste konsekvens gå til oppsigelse av kontrakten.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Musseronstien 13

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nedre Brattbakken		32			
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	terrassehus	8/11-79	dato 11/1-80 sak		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
KOBB		Tollbodgaten 12			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
G. Block Watne A/S		Skippergt. 21 (Vestre Strandgt. 42)			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
- " -		v/T. Haugeland, 4300 Sandnes			

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.

Arbeidet ble igangsatt i septemeber 1980.

Kristiansand

den **2/7-82**

[Signature]
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.

G. Block Watne A/S
Vestre Strandgt. 42
KRISTIANSAND S.

1488/79 PD/rh

11. januar 1980

NEDRE BRATTBAKKEN 32 - TERRASSEHUS FOR KOB

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 8.11.1979 på følgende vilkår: Generelle merknader i brev av 19.4.1979 må etterkommes, kfr. også brev av 19.11.1979.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter samt tidligere innsendte detaljer og spesifikasjoner.

Hver etasje må adskilles (også i bakkant) med konstruksjon i minst B 60 og hver leilighet utføres som egen branncelle, jfr. b.forskr. tabell 55:41.

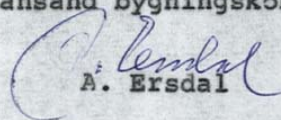
Ventilasjonsanlegget må anmeldes særskilt.

Garasje forsynes med håndslukningsapparater etter brannsjefens nærmere bestemmelser.

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

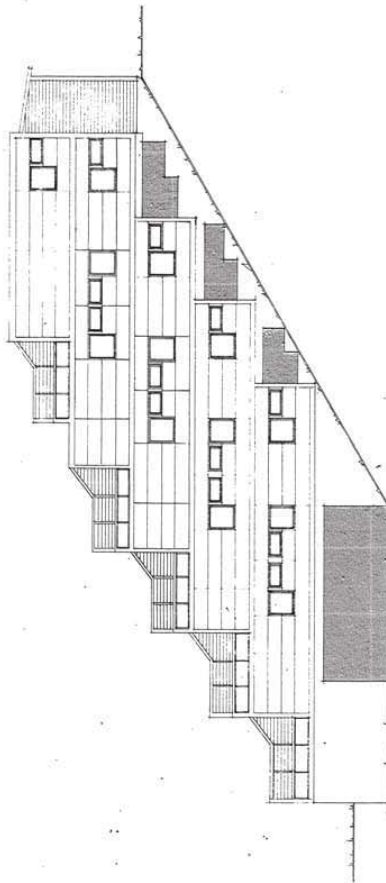
Gebyr kr. 2.475.- bes innbetalt på regning 39274.

Kristiansand bygningskontroll

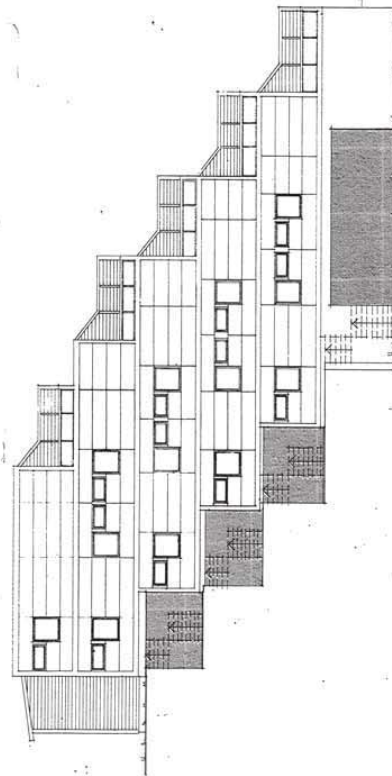

A. Ersdal


P. Dalen

Gjenparf: KOB m/regning
Eruse Smith A/S
ingeniørvesenet v/Kvåle
brannvesenet



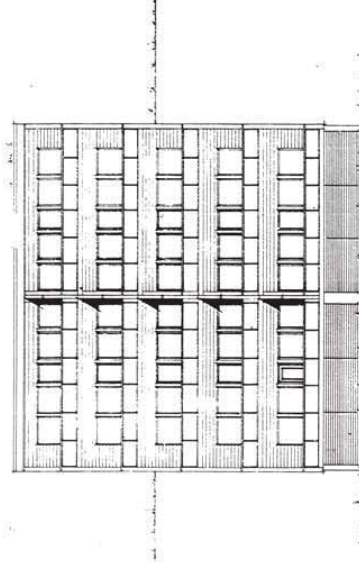
FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT NORDVEST



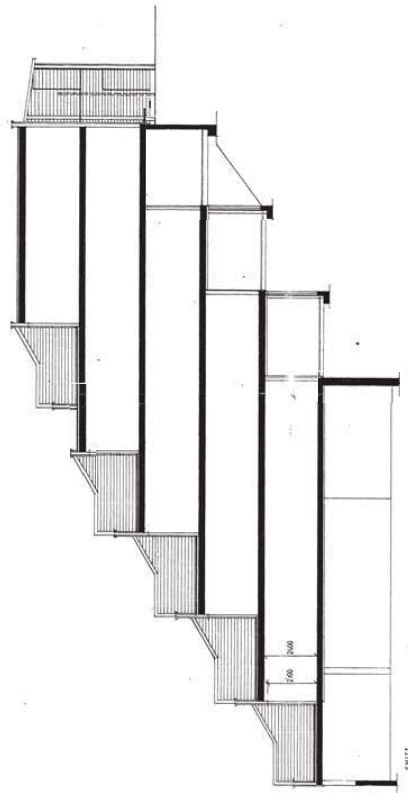
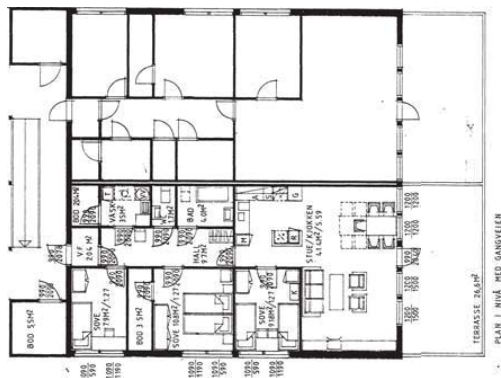
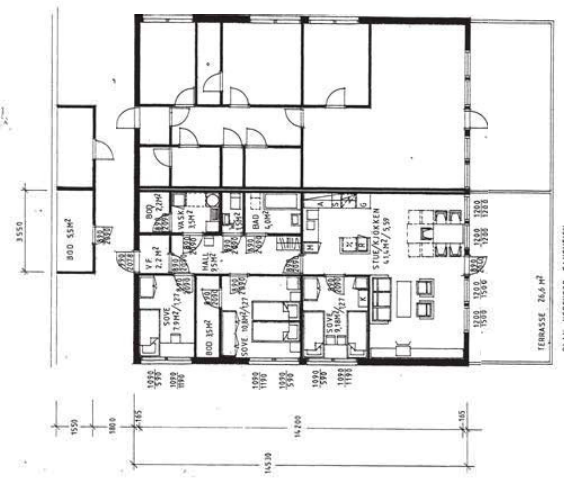
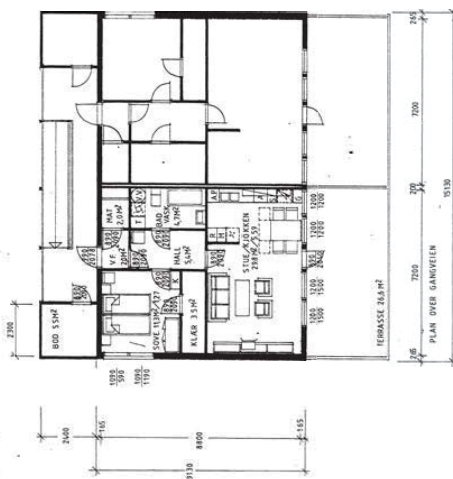
FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SØRVEST

KOBBI BRATTBAKKEN BORETTSLAG	
INDRETTING OG BYGG BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY	
B.B.L./KOBBI	
FERR HUS FODDØA	
FASADE IUS. H. DELVELL XI	
HÅNES - FELT C	
H.O.B.	
A-1010	
30. 11. 78	
G.Bock-Waane as	
10, 1000, 10, 1000, 10, 1000	

100 Plass i utvalgte etasjer 11 og 12 er tegnet i 1:100
Dokumentasjon AS



UNTERKING IN LEITUNG	
PLAN OVER GANZEIN	
7.2 x 0.08	= 61.3642
÷ BOEDER	= 6.97
÷ V.F.	= 2.38
	= 54.0571
PLAN LINIA MED GANZEIN	
14.2 x 7.2	= 102.24M ²
÷ BOEDER	= 6.97
÷ V.F.	= 2.38
	= 92.97M ²
PLAN NIEDEKOR GANZEIN	
14.2 x 7.2	= 102.24M ²
÷ BOEDER	= 7.15
÷ V.F.	= 2.51
	= 92.58M ²

	146. BRØDSEJER OG ØKSEHEDER 15 271 39 147. REKREATIONSPLEJER 15000 18870	
	148. BRØDSEJER OG ØKSEHEDER 15 271 39 149. REKREATIONSPLEJER 15000 18870	
KØBMANDSSKOLEN		
BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
150. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
151. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
152. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
153. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
154. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
155. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
156. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
157. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
158. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
159. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
160. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
161. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
162. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
163. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
164. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
165. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
166. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
167. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
168. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
169. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
170. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
171. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
172. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
173. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
174. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
175. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
176. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
177. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
178. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
179. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
180. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
181. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
182. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
183. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
184. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
185. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
186. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
187. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
188. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
189. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
190. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
191. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
192. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
193. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
194. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
195. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
196. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
197. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
198. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
199. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		
200. BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJØRTHØY		



KRISTIANSDAND KOMMUNALE BYGNINGSADMINISTRASJON
BYGNINGSKONTROLLEN
MARKENSGT. 47 — 4600 KRISTIANSDAND — SENTRALBORD 25 550

Ole Johannesen
Musseronstien 13B
4635 KRISTIANSDAND

ARKIVKOPI

Deres ref./brev

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
OT/mh/1000/87/511

Dato
20. juli 1987.

MUSSERONSTIEN 13B - OMBYGGING/FASADEFORANDRING.

Deres søknad mottatt 9. juli 1987 godkjennes på følgende vilkår:

Yttervegg må utføres som eksisterende.

Leilighetsskille skal utføres av minst B-30 mot nabo.

Bodarealet blir i det minste laget, men en går ut fra at vindfanget
(en del av dette) vil tjene som bod.

Gebyr kr. 320,- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 47236.

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


for A. Ersdal


O. Thorsland

Vedlegg.

KRISTIANSAND KOMMUNE

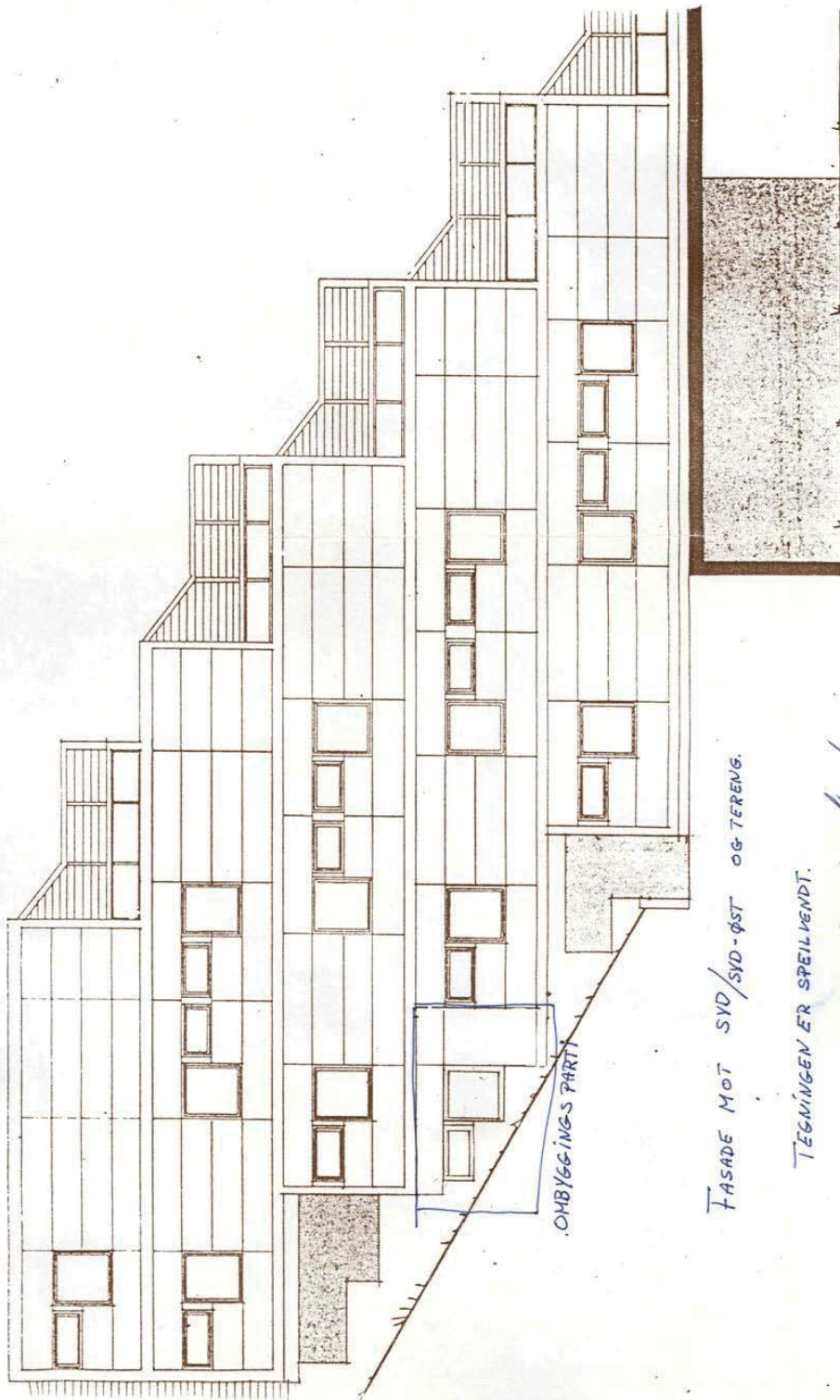
Jnr. 1000/24

Mottatt - 3 JUL. 1947

Ark.nr. S/II Sakbeh.

BYGNINGSKONTROLLEN

1001 301031



FASADE MOT SYD/SYD-ØST OG TERENG.

TEGNINGEN ER SPEILKENDT.

HUSBEROENGT IEN 13.2

100. Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning AS



KRISTIANSSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Musseronstien 13I

Dato: 12.08.2025

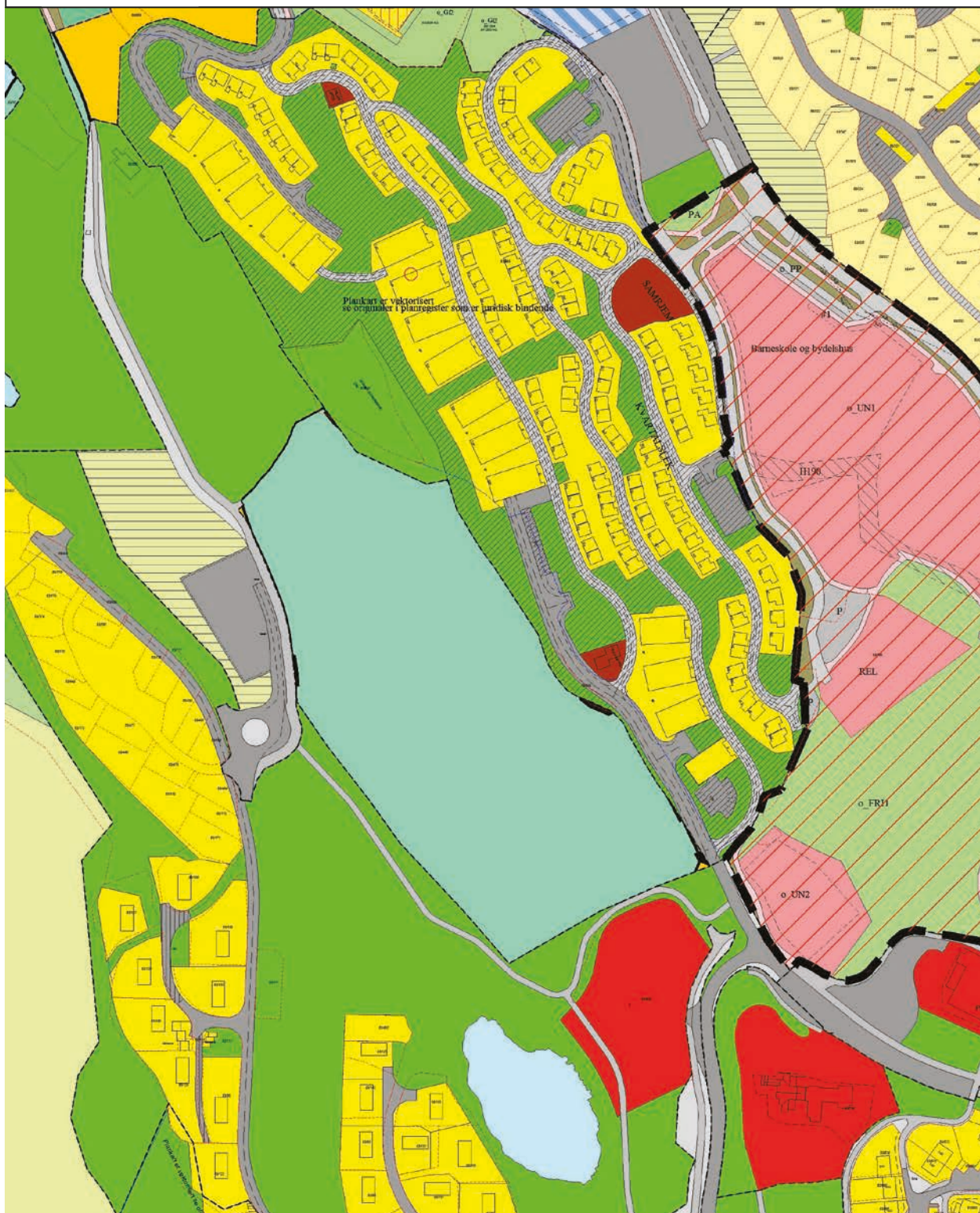
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 336

HÅNES C, BRATTBAKKEN
Stadfestet 6.11.1978

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealene disponeres som vist på planen til følgende formål:

Byggeområder	: Boligbebyggelse Allmennyttige formål (samhjem/ felles bygg).
Trafikkområder	: Kjøreveg. Gangveg/fortau.
Friområder	: Lekeområde.
Felles arealer for flere eiendommer, herunder areal for	: Felles parkering. Felles gangveg. Felles friområde/lek.

§ 2.

Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanene skal vise bebyggelsens plassering, ytre dimensjoner, atkomstforhold, terrengbearbeidelse (høyder, nyplantning m.v.), gangveger, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk. Ved godkjenning av bebyggelsesplan kan bygningsrådet for enhetlig gruppebebyggelse innenfor rammen av byggeforskriftenes kap. 26, tillate avvik fra bygningslovens § 70 hva gjelder bygnings avstand fra nabo-grense og fra annen bygning.

§ 3.

Bygningene skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

§ 4.

Utkjørsel fra garasjeanlegg eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 5.

I området mellom frisktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

§ 6.

Mot offentlig kjørevege tillates ikke direkte atkomst til noen bolig.

§ 7.

Parkering skal foregå i større fellesanlegg på spesielt avsatt arealer og innenfor selve boligområdene. Disse tillates som toplans-anlegg. Biloppstillingsplasser beregnet spesielt for biler tilhørende funksjonshemmede kan i nødvendig utstrekning anlegges i tilknytning til gangveger, dog så nær hovedatkomstveg som mulig. Parkeringsdekning settes til minimum 1,25 biloppstillingsplass for familieleilighet og 1,00 pr. hybelleilighet.

§ 8.

På de viste gangveger kan nødvendig servicetrafikk (renovasjon, sykebil, o.l.) tillates etter bygningsrådets skjønn.

§ 9.

Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

§ 10.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Kristiansand kommune.



Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/63/485/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

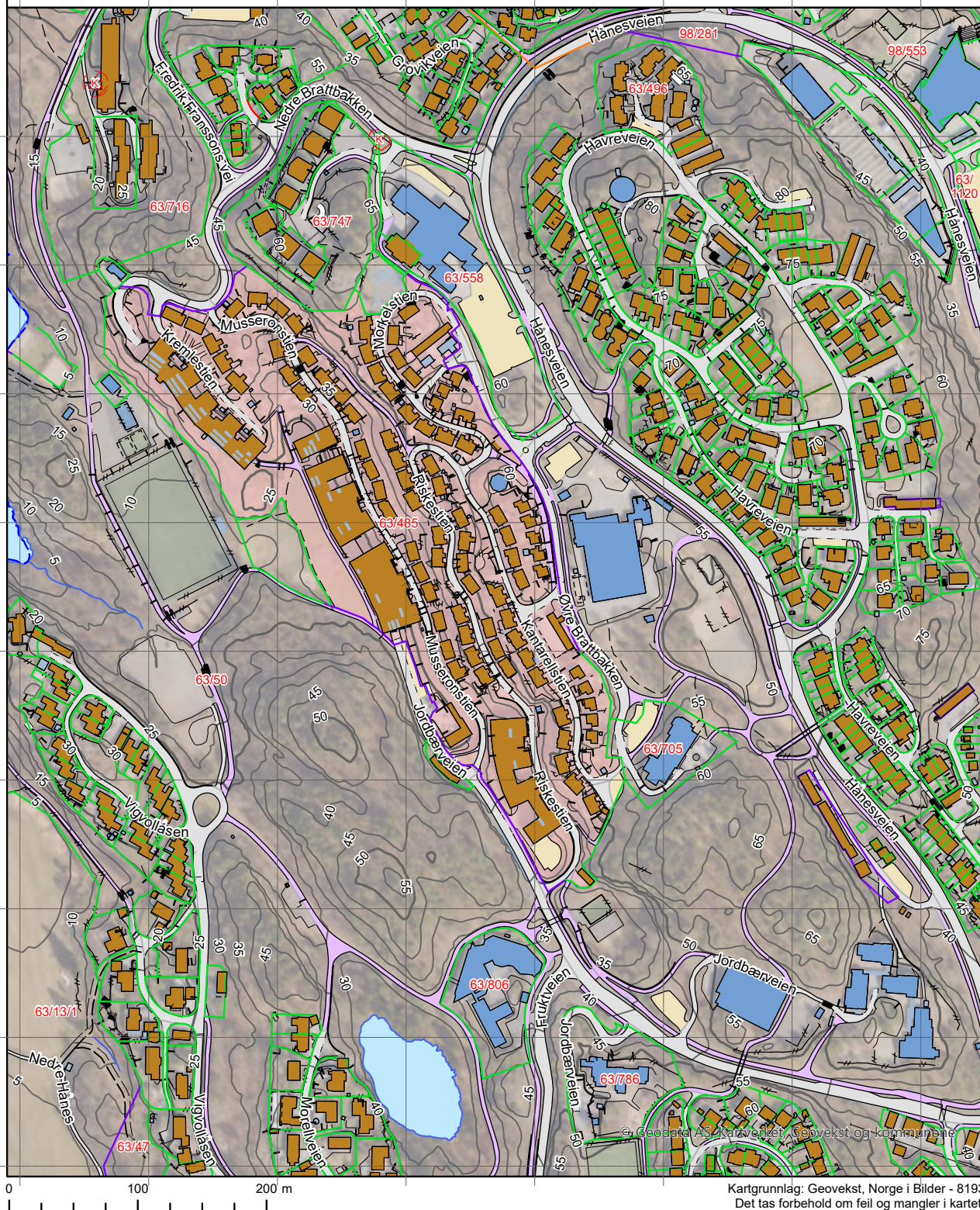
..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:4000
Dato: 11.8.2025



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

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/63/485/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

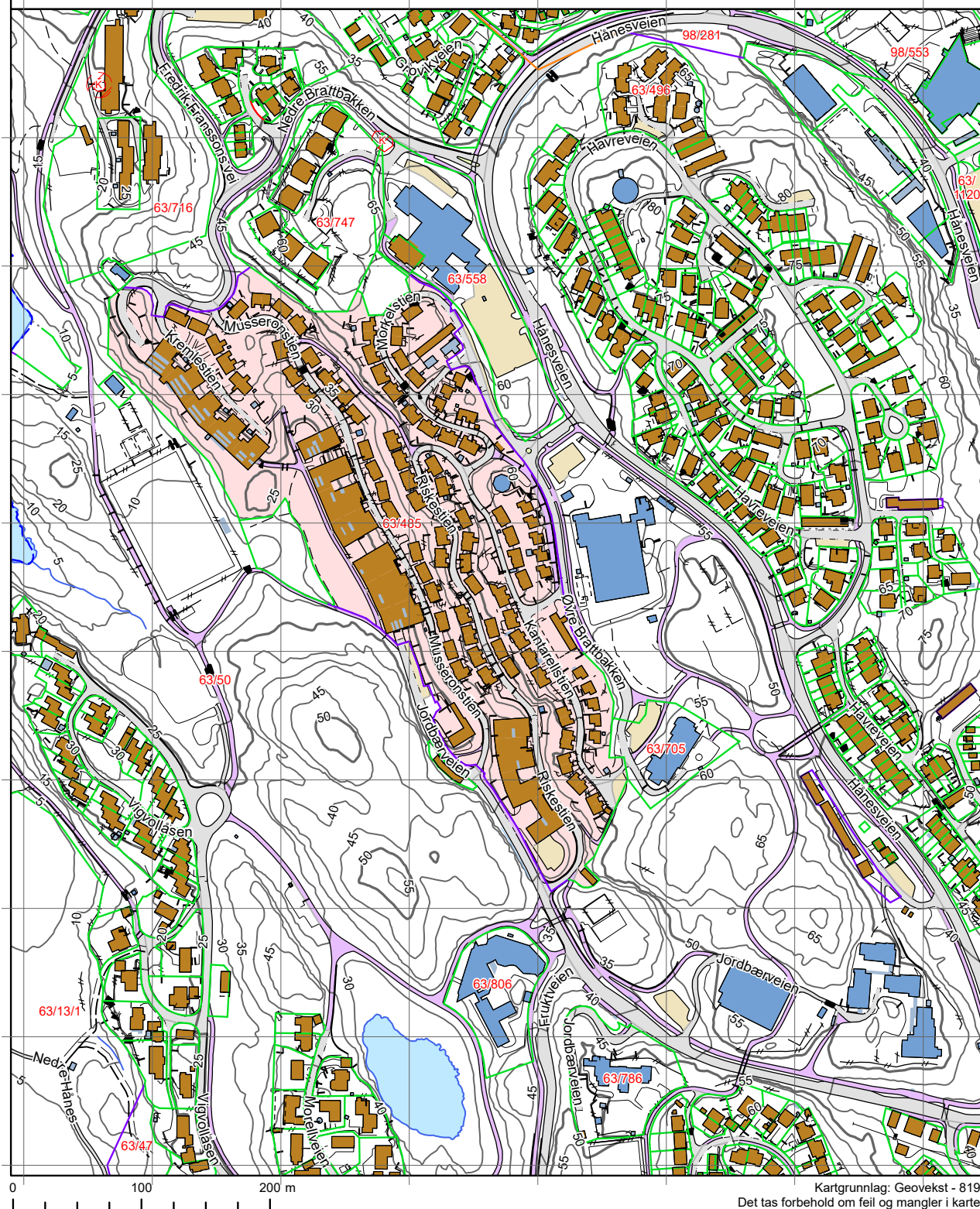
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:4000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 11.8.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Nabolagsprofil

Musseronstien 13I - Nabolaget Hånes nordvest/Brattbakken - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Håneshallen Linje A2, M2, N2	6 min 0.5 km
Kristiansand Kjevik	11 min
Kristiansand stasjon Linje F5	13 min 9.5 km

Skoler

Brattbakken skole (4-7 kl.) 284 elever, 14 klasser	10 min 0.7 km
Heståsen skole (1-3 kl.) 188 elever, 9 klasser	9 min 0.8 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 214 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	12 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	13 min 9.1 km

Ladepunkt for el-bil

Ansgarskolen	8 min
--------------	-------

«Det er veldig rolig nabolag. Det er vakkert, fint. Du har alt du trenger daglig på samme sted.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

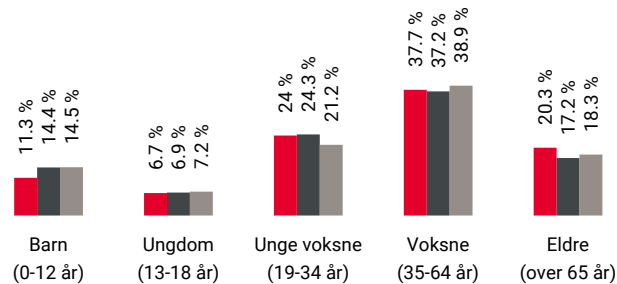
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hånes nordvest/Brattbakke...	879	538
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jordbærveien barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.7 km
Rakkerungan barnehage (0-5 år) 24 barn	11 min 1 km
Hånes Solkollen barnehage (1-5 år) 176 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Hånes	8 min
Coop Prix Hånni Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



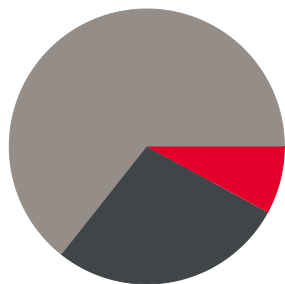
Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

Sport

⚽ Solviga kunstgress	5 min	🚶
Fotball, padeltennis	0.5 km	
⚽ Vigvoll skole	6 min	🚶
Ballspill, basket, sandvolleyball	0.5 km	
🚴 Adrenalin Kristiansand	12 min	🚶
🚴 Fitness 24/7	17 min	🚶

Boligmasse



8% enebolig
28% blokk
65% annet

«Stille og rolig, fin utsikt og mye sol»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Rona Senter

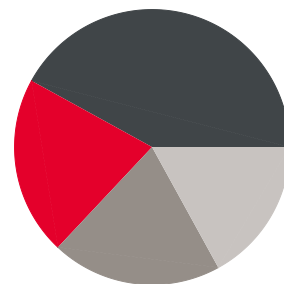
8 min 🚗



Vitusapotek Lauvåsen

17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder
42% 6-12 år
20% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



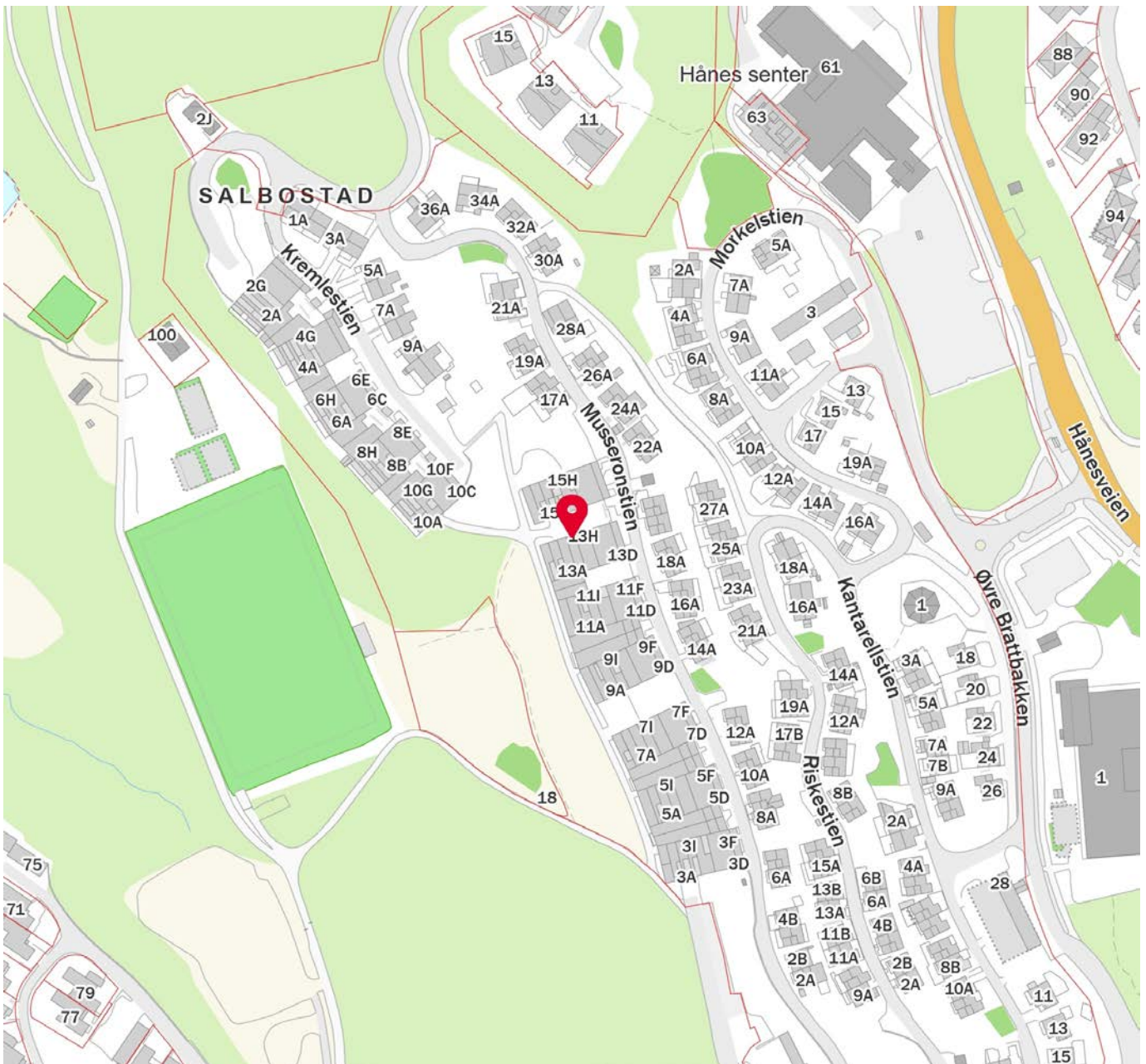
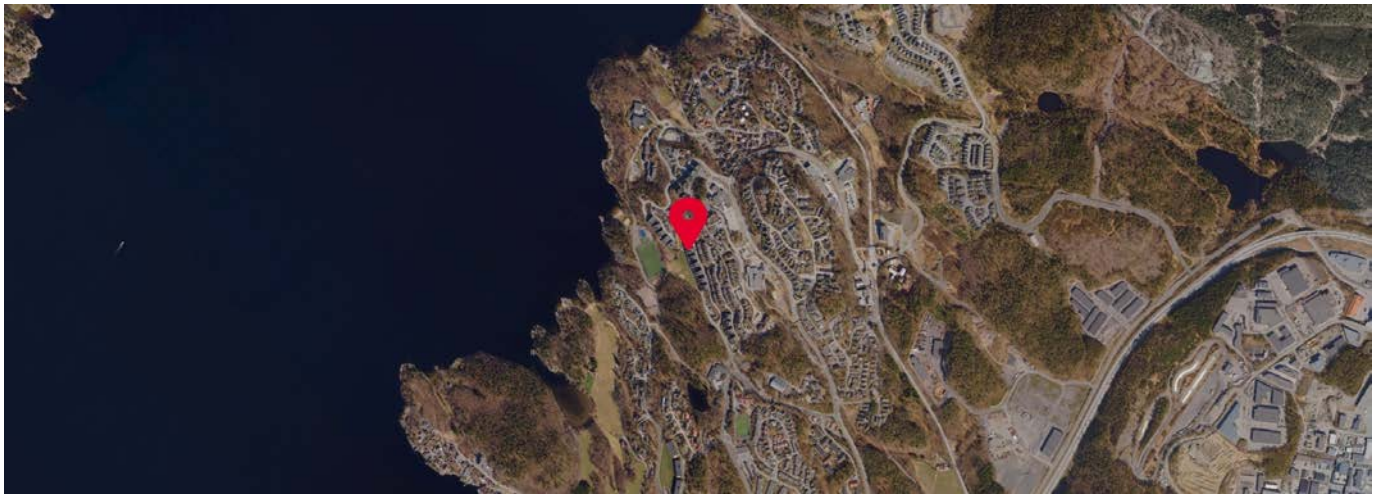
0%

45%

■ Hånes nordvest/Brattbakken
■ Kristiansand
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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: Musseronstien 13I
4635 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre