





Eiendomsmeglerfullmektig

Simon Aarhus

Mobil 918 86 234

E-post simon.aarhus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 334 943,-
Omkostn.: Kr 9 602,-
Total ink omk.: Kr 3 234 545,-
Felleskostn.: Kr 5 712,-
Selger: Cecilie Engedahl
Wendelborg

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Andel
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 96/101 kvm
Tomtstr.: 81320 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 63, bnr. 485
Andelsnr.: 298
Oppdragsnr.: 1411250531

Innbydende tomannsbolig med sjøutsikt | P-plass i garasjeanlegg | Bad fra 2025 | 62m² terrasse

Velkommen til Kremlestien 9A – en lys og sjarmerende tomannsbolig med sjøutsikt!

Her får du en innbydende tomannsbolig med en god planløsning bestående av 2 soverom, bad, vaskerom, to boder samt en romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Boligen byr på hele tre uteområder på totalt ca. 62 m², hvor gode solforhold og vakker sjøutsikt kan nytes gjennom store deler av dagen. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir boligen en gjennomgående god romfølelse og behagelig atmosfære.

Det medfølger fast parkeringsplass i lukket anlegg. Beliggenheten er svært attraktiv med kort vei til barnehager, skoler, Sørlandssenteret, Kristiansand Dyrepark, Hamresanden og flotte rekreasjonsområder.

Dette er et hjem som kombinerer moderne standard, sjarm og en ettertraktet beliggenhet!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	129
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 101 m²

TBA: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 46 m² Entrè, hall m/trapp, bod, bad og 2 soverom.

BRA-e: 5 m² Bod utvendig.

2. etasje

BRA-i: 50 m² Stue/kjøkken og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m²

2. etasje

46 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

81320 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget disponerer en felles eiertomt med velholdte fellesarealer, bestående av gressplen, beplantning og asfalterte internveier, i tillegg til lekeplasser og parkeringsområder.

Beliggenhet

Kremlestien 9A ligger i Brattbakken borettslag på Hånes – et veletablert, rolig og familievennlig boligområde øst for Kristiansand sentrum. Området er kjent for et trygt og hyggelig bomiljø, med gode oppvekstvilkår og et aktivt nærmiljø.

I gangavstand fra boligen finner du både barnehager og skoler, herunder Hånes skole med avdeling Brattbakken (4.–7. trinn) og Heståsen (1.–3. trinn). Daglige gjøremål er enkelt å få unna, med flere dagligvarebutikker som Kiwi, Coop Prix og Rona Senter i nærområdet. For et større handels- og servicetilbud ligger Sørlandssenteret kun noen få minutters kjøretur unna, med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige fasiliteter.

For barnefamilier og aktive gir nærområdet svært gode fritidsmuligheter. Kristiansand Dyrepark og Badeland ligger i kort avstand og byr på opplevelser for store og små gjennom hele året. Hamresanden med sin langgrunne strand og flotte turområder er et naturlig valg på varme sommerdager, og gir fine rekreasjonsmuligheter like i nærheten. Kristiansand lufthavn Kjevik ligger også kort vei unna, noe som gjør beliggenheten praktisk både i hverdagen og ved reiser.

Området har gode kollektivforbindelser, med bussholdeplasser i nærheten og hyppige avganger mot både Kristiansand sentrum og Sørlandsparken. I tillegg byr nærområdet på fine tur- og friluftsområder, med enkel tilgang til både grønne nærområder og skjærgården.

Her bor du med en attraktiv kombinasjon av et rolig og etablert bomiljø, gode servicetilbud og enkel adkomst til både byliv og natur – et område som passer like godt for barnefamilier som for pendlere og andre som ønsker en komfortabel og praktisk hverdag.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

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

INNENDIG

- Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel og malte plater.
- Innvendige tak har trepanel.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- I underetasjen er det støpt plate på mark.
- Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Det er ikke utført målinger etter ventilasjonen er montert.
- Anbefaler målinger i vinterhalvåret.
- Deler av boligen ligger under terreng. Veggene har overflater av malte plater.
- Hulltaking er foretatt i boden. Det er påvist avvik i konstruksjonen i boden.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

Vaskerom

- Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malt panel.
- På gulvet er det belegg.
- Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Oppvarming med ovn over døren.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2025

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er balansert ventilasjon.
- Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

KJØKKEN

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter.
- Benkeplaten er av heltre.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Lovlighet

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen? 2015

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? IF Skadeforsikring NUF
Polise/avtalenr: SP0001178697

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

Beskrivelse: Var litt fukt på gamle gipsplater på badet. Disse ble byttet ut ved totalrenovering av badet høsten 2025.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Totalrenovering av badet.

Arbeid utført av: Ti Larsen rørlegger, Morten Larsen

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja

Beskrivelse: Totalrenovering.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Når de renoverte badet.

Arbeid utført av: TI LARSEN, Morten Larsen

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

Beskrivelse: Tak mellom balkong og utebod byttet av borettslaget i 2019 eller 2020.

Det var ikke byttet tidligere. Nytt gulv på balkongen ble lagt rett etterpå.

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

Beskrivelse: Fikk ventilasjonsanlegg i 2024 etter måling av radon. Det har ikke blitt målt radon etterpå. Venter på enova mtp tilskudd fremdeles, 1,5 år etter. Varmepumpe installert i 2022 av AC senteret.

Arbeid utført av: Smartvent? Spør borettslaget.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja

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

Beskrivelse: Ventilasjon og varmepumpe begge sjekket høsten 2025.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tak utvendig vasket i 2021, fasade malt i 2022 eller 2023. Ny terrassedør på kjøkkensida i 2023 eller 2024.

Arbeid utført av: Usikker, borettslagets folk.

Er det foretatt radonmåling? Ja

Beskrivelse: I 2024. Installert ventilasjonsanlegg etterpå.

År: 2024

Verdi: Husker ikke, 300 kanskje.

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? Ja

Beskrivelse: Det rapporteres av og til på Facebook om rotter i søplehus men jeg har aldri hatt mus og rotter i min enhet.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder følgende:

1. etasje: Entrè, gang, bod, 2 soverom og 1 oppgradert bad.

2. etasje: Vaskerom/WC og stue/kjøkken.

- 3 flotte uteområder på til sammen 62m²

- Utvendig bod.

- Fast parkeringsplass i lukket anlegg.

Standard

Sammendrag om boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad ikke undersøkt: Konstruksjoner som ikke er undersøkt.

Innvendig > Radon

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Rom Under Terreng

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

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

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Det ble i 2025 gjort en totalrenovering av badet i 1.etg.
- Nytt ventilasjonsanlegg i 2024.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Ellers nok med plass til gjester på felles tomt.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0001178697

Radonmåling

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Det er ikke utført målinger etter ventilasjonen er montert. Tilstandsgrad er ikke satt da borettslaget holder på med målinger og utbedringer.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og elektriske varmekabler.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

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 1 107 351

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 429 403

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer revisjon- og styrehonorar, vaktmestertjenester, vedlikehold, kommunale avgifter, felles byggforsikring, kabel-tv og fordeler seg på følgende måte:

Avdrag felleslån: kr. 98,-

Renter felleslån: kr. 101,-

Avdrag felleslån: kr. 515,-

Fratrekk estimert inntekt solcelleanlegg: kr. -65,-

Driftskostnader: kr. 3.882,-

Renter felleslån: kr. 1.181,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 712

Andel Fellesgjeld

Kr 334 943

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

03.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 81601917238, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.12.2025: 4.66% pa.

Antall terminer til innfrielse: 197

Saldo per 03.12.2025: 95 052 500

Andel av saldo: 308 941

Neste termin/avdrag: 22.12.2025 (siste termin 22.12.2074)

Lånenummer: 81601924668, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.12.2025: 4.76% pa.

Antall terminer til innfrielse: 88

Saldo per 03.12.2025: 8 000 000

Andel av saldo: 26 002

Neste termin/avdrag: 25.12.2025 (siste termin 25.09.2047)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.12.2025 utgjøre ca kr 98,00 per måned for denne boligen.

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Brattbakken Borettslag

Organisasjonsnummer

955353412

Andelsnummer

298

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst og vil bli avklart 21.01.2026. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Styrets arbeid i 2024:

Maling

Har vært en veldig stor aktivitet i 2024 hvor vi leide inn ekstra ressurser fra Malermester Knutson som tidlig ble byttet ut med MJA. Totalt ble 15 eneboiger/tomannsboliger malt i tillegg til alle svaleganger i Riskestien og Musseronstien.

Balansert ventilasjon

Arbeidet har hatt god fremdrift i 2024 og totalt fikk 88 nye enheter installert balansert ventilasjon i løpet av året. Det betyr at det pr. 31.12.2024 er installert i 167 enheter. I tillegg er det noen enheter som har valgt en annen løsningen slik at det endelige tallet for ferdigstilte boliger er 170.

Garasjeanlegg i Kantarellstien

Anlegget ble totalrenovert i overetasjen. Her er alt nytt og er blitt et åpent anlegg med felles inngang.

Solcelleanlegg

Avitell ferdigstilte arbeidet med å installere solcelleanlegg på alle takene på terrasseblokkene.

Fliser på terrasser

Også i 2024 dukket det opp tilfeller av fliser på terrassene i forbindelse med forliket som ble gjort for 20 år siden.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger:

Balansert ventilasjon

Arbeidet med installasjon av balansert ventilasjon kommer til å fortsette gjennom året. Med normal fremdrift vil vi passere 250 installasjoner i løpet av året.

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

Bosør Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 485 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 298 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 for nybygg tomannsbolig datert 01.12.1982.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.12.1982.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger plan 336A ved navn Hånes felt C og ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000 (Prisantydning)

334 943 (Andel av fellesgjeld)

3 224 943 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 602 (Omkostninger totalt)

26 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

29 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 234 545 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 251 445 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 254 245 (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 9 602

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende kr. 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 8 timers utvask

4 000 Fotograf

2 000 Kommunale opplysninger

12 990 Markedspakke Digital

9 990 Oppgjørshonorar

2 556 Opplysninger fra forretningsfører

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

870 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 99 421

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

Ansvarlig megler bistår av

Simon Aarhus

Eiendomsmeglerfullmektig

simon.aarhus@aktiv.no

Tlf: 918 86 234

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

14.01.2026





















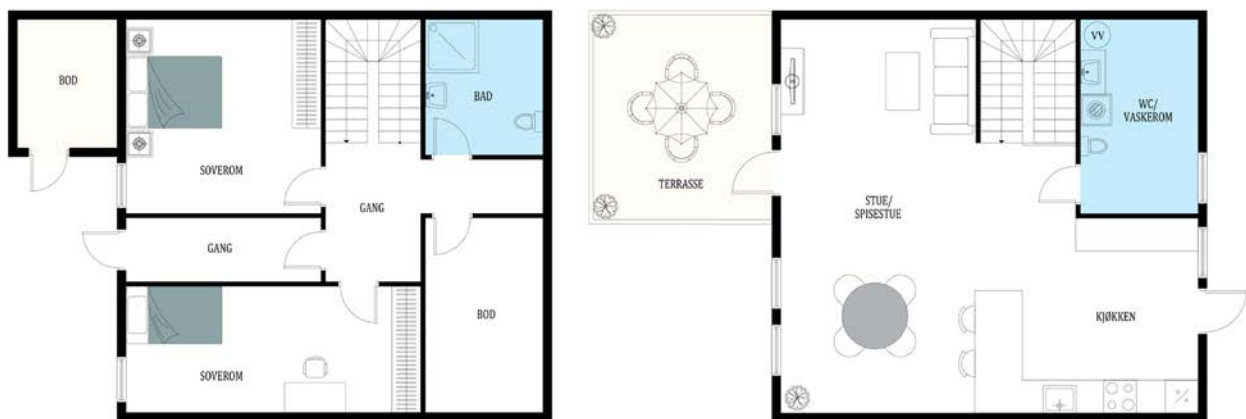












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Borettslag tomannsbolig (vertikaldelt)

 Kremlestien 9 A, 4635 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 63, bnr. 485

 Andelsnummer 298

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 02.12.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 20924-2643

Referansenummer: LJ1954

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslag tomannsbolig (vertikaldelt) - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Det er ikke utført målinger etter ventilasjonen er montert.
Anbefaler målinger i vinterhalvåret.
Deler av boligen ligger under terreng. Veggene har overflater av malte plater. Hulltaking er foretatt i boden. Det er påvist avvik i konstruksjonen i boden.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malt panel.
På gulvet er det beleg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med ovn over døren.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2025

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert 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

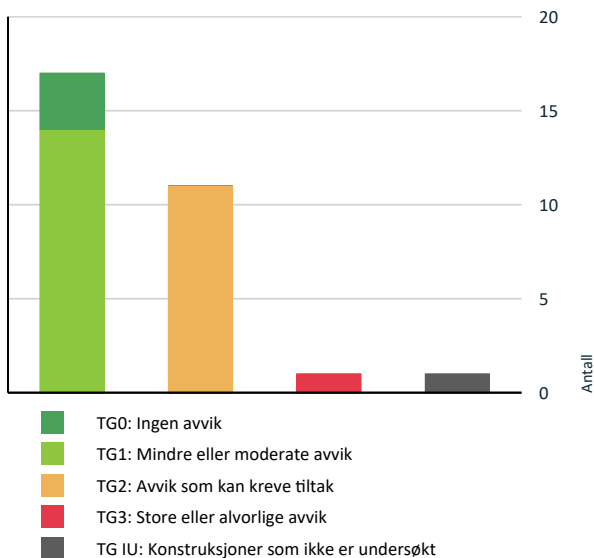
[Gå til side](#)

Borettslag tomannsbolig (vertikaldelt)

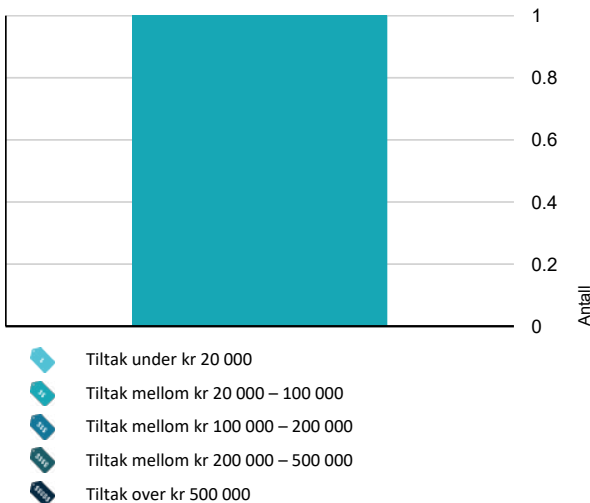
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 2.12.2025 Klokka 09.00

Det var regnbyger og 4 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*. Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3. Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder. Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert. Oppdraget omfatter kun innvendig deler av bygget da det er et borettslag. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Borettslag tomannsbolig (vertikaldelt)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BORETTLAG TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT)

Byggeår

1982

Kommentar

Ambita infoland opplyser

Anvendelse

Borettslag tomannsbolig (vertikaldelt)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue og kjøkken. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre. Eier opplyser at tekkingen er nylig byttet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger, terrasser skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter og minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Andre utvendige forhold

Leiligheten ligger i ett fungerende borettslag der alt utvendig vedlikehold blir utført av borettslaget.

Undertegnede er rekvirert for å foreta en vurdering av de innvendige forhold i boligen, vinduene, døren og balkong/terrasse. Det er ikke rekvirert en rapport som beskriver tilstanden på utvendige deler av bygget.

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Tilstandsrapport

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.

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

Vurdering av avvik:

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

Målingene som er utført er kun punktvis på gulvene i enkelte rom. Årsaken til dette kan være variasjoner i byggematerialer, installasjonsprosesser, eller naturlige bevegelser i strukturen.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Det er ikke utført målinger etter ventilasjonen er montert. Anbefaler målinger i vinterhalvåret.

Tilstandsgrad er ikke satt da borettslaget holder på med målinger og utbedringer.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av boligen ligger under terreng. Veggene har overflater av malte plater. Hulltaking er foretatt i boden. Det er påvist avvik i konstruksjonen i boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Ved hulltaking ble det påvist at vegg mot terreng er utført med dampsperre, dette er ikke en anbefalt løsning i henhold til Byggforskserien. Byggforskserien 523.127 Betongvegg mot terreng; 82: Dampsperre og innvendig kledning på steder der mer enn halve veggghøyden ligger under terrengnivå skal det ikke brukes innvendig dampsperre. Innvendige spikerslag atskilles fra betongveggen med remser/biter av grunnmurspapp eller plastkiler.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Anbefaler tiltak i rom under terreng og/eller på dreneringen da høy fuktighet på sikt vil kunne resultere i mugg/råte i treverket. Det er ingen tegn på skade der hulltaking er utført, men det kan ikke utelukkes skader som ikke er registrert da hulltaking kun gir mulighet for kontroll av et lite område i konstruksjonen.
- Plast mot terreng vil kunne resultere i at fukt fra utsiden lukkes inne i konstruksjonen, med dertil fare for råteskader i veggen. En må være obs på vann og fukt utenfra og regelmessig holde konstruksjonen under oppsikt for å se etter fukt.
- Fuktighet i påførte vegger under terrenget vil variere med årstidene og verdiene kan være normal fra 18/19 vektprosent og ned til under 6%.

Tilstandsrapport



19,6 %



Plast på veggen under terrenget.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører

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

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er av eldre årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malt panel.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

På gulvet er det belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ved vanntest påvist at vann renner mot dør.

Gulvet er lavere ved døren, dette gjør at lekkasjevann fra toalett vil samles opp foran døren.

Lite hull i belegget. som bør tettes for at skader ved vannsøl ikke skal oppstå.

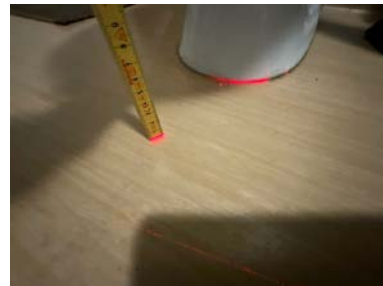
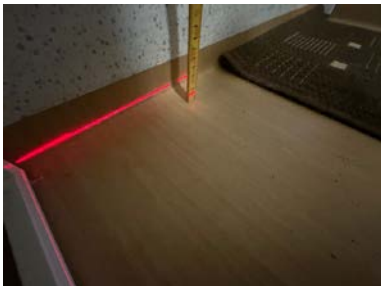
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å lukke avviket må det etableres fall til sluk på hele gulvet, fare for at vann blir stående på gulvet ved lekkasjer. Kostnad må sees i sammenheng med en renovering av rommet og er kun for gulvet i rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Rust på festene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med ovn over døren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

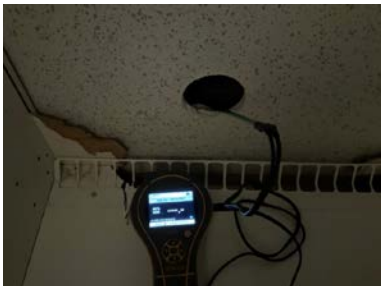
Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap under vasken . 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.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.
Oppbyggingen av veggene mot terrenget er ikke mulig å kontrollere, forutsetter at det er gjort fagmessig da eier har brukt godkjente fagfolk til arbeidene.

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 22 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på baksiden av dusjsjonen under trappen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger

Tilstandsrapport

skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder eldre deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)



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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Anlegget er i hovedsak fra byggeår, sikringen er byttet i 2015.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger noe dokumentasjon på anlegget, men ikke full historikk.
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, branntilløp 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

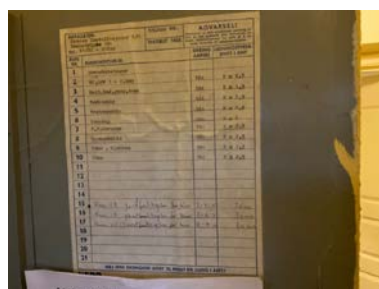
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger delvis dokumentasjon.

Generell kommentar

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

En utvidet el-kontroll i en leilighet er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll. Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje. En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget: Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer. Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann. En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten har 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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borettslag tomannsbolig (vertikaldelt)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	50			50	46
Underetasje	46	5		51	16
SUM	96	5			62
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vaskerom, stue/kjøkken		
Underetasje	Soverom 1, soverom 2, bod, bad, hall m/trapp, entré	Bod utvendig	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslag tomannsbolig (vertikaldelt)	90	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Cecilie Engedahl Wendelborg	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Kremlestien 9 A

Hjemmelshaver

Brattbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BRATTBAKKEN BORETTSLAG	955353412			Wendelborg Cecilie Engedahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

298

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.12.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	01.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	16.12.2025		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LJ1954>

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.	
1411250531	

Selger 1 navn
Cecilie Engedahl Wendelborg

Gateadresse	
Kremlestien 9A	

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4635

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250531

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

Beskrivelse

Var litt fukt på gamle gipsplater på badet. Disse ble byttet ut ved totalrenovering av badet høsten 2025.

Initialer selger: CEW

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av badet.

Arbeid utført av

Ti Larsen rørlegger, Morten Larsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Totalrenovering

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Når de renoverte badet.

Arbeid utført av

TI LARSEN, Morten Larsen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tak mellom balkong og utebod byttet av borettslaget i 2019 eller 2020. Det var ikke byttet tidligere. Nytt gulv på balkongen ble lagt rett etterpå.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fikk ventilasjonsanlegg i 2024 etter måling av radon. Det har ikke blitt målt radon etterpå. Venter på enova mtp tilskudd fremdeles, 1,5 år etter. Varmepumpe installert i 2022 av AC senteret.

Arbeid utført av

Smartvent? Spør borettslaget.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ventilasjon og varmpumpe begge sjekket høsten 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250531

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tak utvendig vasket i 2021, fasade malt i 2022 eller 2023. Ny terrassedør på kjøkkensida i 2023 eller 2024.
Arbeid utført av	Usikker, borettslagets folk

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

Beskrivelse	I 2024. Installert ventilasjonsanlegg etterpå
-------------	---

21.1 Radonmåling

År	2024
Verdi	husker ikke,300 kanskje.

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	Det rapporteres av og til på Facebook om rotter i søplehus men jeg har aldri hatt mus og rotter i min enhet.
-------------	--

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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: 1411250531

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Engedahl Wendelborg	0118ef4ffcb2e06e928c22 de7f57a32908057789	01.12.2025 13:03:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250531

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 03.12.25 Side 1 av 2

BRATTBAKKEN BORETTSLAG	V ³ r ref.:	80/298	Fndelsdato eier:	05.02.1973
Kremlestien 9 A	Type:	Borettslag		
4635 KRISTIANSAND	Eiere:	Cecilie Engedahl Wendelborg		
Organisasjonsnr: 955 353 412	Andelsnr:	298		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 712

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felles ³ n	98
	Renter felles ³ n	101
	Avdrag felles ³ n	515
	Fratrekk estimert inntekt solcelleanlegg	-65
	Driftskostnader	3 882
	Renter felles ³ n	1 181

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	334 943	Gjeld siste ³ rsoppg.:	313 646
Klient ajourf. l ³ n:	103 052 500	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	96 500 000

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 81601917238, Danske BankSerie³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 03.12.2025: 4.66% pa.

Antall terminer til innfrielse: 197

Saldo per 03.12.2025: 95 052 500

Andel av saldo: 308 941

Neste termin/avdrag: 22.12.2025 (siste termin 22.12.2024)

L³ nenummer: 81601924668, Danske BankSerie³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 03.12.2025: 4.76% pa.

Antall terminer til innfrielse: 88

Saldo per 03.12.2025: 8 000 000

Andel av saldo: 26 002

Neste termin/avdrag: 25.12.2025 (siste termin 25.09.2047)

Ut i fra dagens l³ nbetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.12.2025 utgjre ca kr 98,00 per m³ ned for denne boligen

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: David Hamre

Adresse: Morkelstien 2 B

Postnr/-sted: 4635 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 90283901

E-post: post@brattbakkenbtl.no

Webseite: www.brattbakkenbtl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 03.12.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	26 273	Gjeld:	313 646	Andre inntekter:	647
		Utgifter:	13 418		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	200 000
Andelsnr:	298	Partialobligasjonsnr:	00298

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 03.12.25 Side 2 av 2

BRATTBAKKEN BORETTSLAG	V³ r ref.: 80/298	Fødselsdato eier: 05.02.1973
Kremlestien 9 A	Type: Borettslag	
4635 KRISTIANSAND	Eiere: Cecilie Engedahl Wendelborg	
Organisasjonsnr: 955 353 412		

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 63/16, 63/485

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0001178697

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS



Kristiansand
kommune

BRATTBAKKEN BORETTSLAG
955363412
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501018752
Kundenr. 4005747
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005747500000255
Fakturabeløp NOK 699628,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 63/485/0/0/1 - RISKESTIEN 1 A
Eier BRATTBAKKEN BORETTSLAG

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 4 1	1,00	stk	8965,33	1/1	010125-310125		8965,33	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 4 1	1,00	stk	8965,33	1/1	010225-280225		8965,33	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 4 1	1,00	stk	8965,33	1/1	010325-310325		8965,33	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	-122,38	1/1	011024-311024		-122,38	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	-122,38	1/1	011124-301124		-122,38	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	-122,38	1/1	011224-311224		-122,38	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	3150,60	1/1	011024-311024		3150,60	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	3150,60	1/1	011124-301124		3150,60	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	3150,60	1/1	011224-311224		3150,60	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 300	1,00	m2	28850,47	1/1	010125-310125		28850,47	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 300	1,00	m2	28850,47	1/1	010225-280225		28850,47	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 300	1,00	m2	28850,47	1/1	010325-310325		28850,47	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 4	1,00	stk	16608,00	1/1	010125-310125		16608,00	25%

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

BRATTBAKKEN BORETTSLAG
955363412
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501018752
Kundenr. 4005747
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005747500000255
Fakturabeløp NOK 699628,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 63/485/0/0/1 - RISKESTIEN 1 A
Eier BRATTBAKKEN BORETTSLAG

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
1								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 4	1,00	stk	16608,00	1/1	010225-280225		16608,00	25%
1								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 4	1,00	stk	16608,00	1/1	010325-310325		16608,00	25%
1								
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	6931,32	1/1	011024-311024		6931,32	25%
1								
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	6931,32	1/1	011124-301124		6931,32	25%
1								
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	6931,32	1/1	011224-311224		6931,32	25%
1								
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	-269,22	1/1	011024-311024		-269,22	25%
1								
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	-269,22	1/1	011124-301124		-269,22	25%
1								
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	-269,22	1/1	011224-311224		-269,22	25%
1								
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	59063,64	1/1	010125-310125		59063,64	25%
300								
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	59063,64	1/1	010225-280225		59063,64	25%
300								
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	59063,64	1/1	010325-310325		59063,64	25%
300								
EIENDOMSSKATT BOLIG	473058600,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		237711,75	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

BRATTBAKKEN BORETTSLAG
955363412
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 63/485/0/0/1 - RISKESTIEN 1 A
Eier BRATTBAKKEN BORETTSLAG

Grunnlag MVA høy sats: 369533,28, MVA: 92383,29

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501018752
Kundenr.	4005747
Fakturadato	06.03.2025
Forfallsdato	21.03.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04005747500000255
Fakturabeløp NOK	699628,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	<i>Foretaksregisteret</i>

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	01	01.01.25-31.03.25
--------	----	-------------------

Netto	607245,03
MVA	92383,29
Øreavrunding	-0,32
Å betale NOK	699628,00

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

BRATTBAKKEN BORETTSLAG
955363412
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501067918
Kundenr. 4005747
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005747500000263
Fakturabeløp NOK 663289,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 63/485/0/0/1 - RISKESTIEN 1 A
Eier BRATTBAKKEN BORETTSLAG

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 4 1	1,00	stk	8965,33	1/1	010425-300425		8965,33	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 4 1	1,00	stk	8965,33	1/1	010525-310525		8965,33	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 4 1	1,00	stk	8965,33	1/1	010625-300625		8965,33	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 300	1,00	m2	28850,47	1/1	010425-300425		28850,47	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 300	1,00	m2	28850,47	1/1	010525-310525		28850,47	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 300	1,00	m2	28850,47	1/1	010625-300625		28850,47	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 4 1	1,00	stk	16608,00	1/1	010425-300425		16608,00	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 4 1	1,00	stk	16608,00	1/1	010525-310525		16608,00	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 4 1	1,00	stk	16608,00	1/1	010625-300625		16608,00	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 300	1,00	m2	59063,64	1/1	010425-300425		59063,64	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 300	1,00	m2	59063,64	1/1	010525-310525		59063,64	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 300	1,00	m2	59063,64	1/1	010625-300625		59063,64	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	473058600,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		237711,75	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

BRATTBAKKEN BORETTSLAG
955363412
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 63/485/0/0/1 - RISKESTIEN 1 A
Eier BRATTBAKKEN BORETTSLAG

Grunnlag MVA høy sats: 340462,32, MVA: 85115,58

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501067918
Kundenr.	4005747
Fakturadato	02.05.2025
Forfallsdato	20.05.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04005747500000263
Fakturabeløp NOK	663289,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	<i>Foretaksregisteret</i>

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	02	01.04.25-30.06.25
--------	----	-------------------

Netto	578174,07
MVA	85115,58
Øreavrunding	-0,65
Å betale NOK	663289,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

BRATTBAKKEN BORETTSLAG
955363412
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501117864
Kundenr. 4005747
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005747500000271
Fakturabeløp NOK 629243,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 63/485/0/0/1 - RISKESTIEN 1 A
Eier BRATTBAKKEN BORETTSLAG

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 4, 15% MVA 1	1,00	stk	8965,33	1/1	010725-310725		8965,33	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 4, 15% MVA 1	1,00	stk	8965,33	1/1	010825-310825		8965,33	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 4, 15% MVA 1	1,00	stk	8965,33	1/1	010925-300925		8965,33	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 300	1,00	m ²	28850,47	1/1	010725-310725		28850,47	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 300	1,00	m ²	28850,47	1/1	010825-310825		28850,47	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 300	1,00	m ²	28850,47	1/1	010925-300925		28850,47	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 4, 15% MVA 1	1,00	stk	16608,00	1/1	010725-310725		16608,00	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 4, 15% MVA 1	1,00	stk	16608,00	1/1	010825-310825		16608,00	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 4, 15% MVA 1	1,00	stk	16608,00	1/1	010925-300925		16608,00	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 300	1,00	m ²	59063,64	1/1	010725-310725		59063,64	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 300	1,00	m ²	59063,64	1/1	010825-310825		59063,64	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 300	1,00	m ²	59063,64	1/1	010925-300925		59063,64	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	473058600,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		237711,75	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

BRATTBAKKEN BORETTSLAG
955363412
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 63/485/0/0/1 - RISKESTIEN 1 A
Eier BRATTBAKKEN BORETTSLAG

Grunnlag MVA middel sats: 340462,32, MVA: 51069,36

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501117864
Kundenr.	4005747
Fakturadato	14.07.2025
Forfallsdato	20.08.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04005747500000271
Fakturabeløp NOK	629243,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	03	01.07.25-30.09.25
--------	----	-------------------

Netto	578174,07
MVA	51069,36
Øreavrunding	-0,43
Å betale NOK	629243,00

Henveler: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

BRATTBAKKEN BORETTSLAG
955363412
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501167082
Kundenr. 4005747
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005747500000289
Fakturabeløp NOK 659564,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 63/485/0/0/1 - RISKESTIEN 1 A
Eier BRATTBAKKEN BORETTSLAG

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 4, 15% MVA 1	1,00	stk	8965,33	1/1	011025-311025		8965,33	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 4, 15% MVA 1	1,00	stk	8965,33	1/1	011125-301125		8965,33	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 4, 15% MVA 1	1,00	stk	8965,33	1/1	011225-311225		8965,33	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 300	1,00	m ²	28850,47	1/1	011025-311025		28850,47	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 300	1,00	m ²	28850,47	1/1	011125-301125		28850,47	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 300	1,00	m ²	28850,47	1/1	011225-311225		28850,47	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 4, 15% MVA 1	1,00	stk	16608,00	1/1	011025-311025		16608,00	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 4, 15% MVA 1	1,00	stk	16608,00	1/1	011125-301125		16608,00	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 4, 15% MVA 1	1,00	stk	16608,00	1/1	011225-311225		16608,00	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 300	1,00	m ²	59063,64	1/1	011025-311025		59063,64	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 300	1,00	m ²	59063,64	1/1	011125-301125		59063,64	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 300	1,00	m ²	59063,64	1/1	011225-311225		59063,64	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	473058600,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		237711,75	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

BRATTBAKKEN BORETTSLAG
955363412
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 63/485/0/0/1 - RISKESTIEN 1 A
Eier BRATTBAKKEN BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501167082
Kundenr. 4005747
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005747500000289
Fakturabeløp NOK 659564,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	80,00 Stk	344,00	1/1 010925	27520,00	
FORSINKELSESENTE	Gjelder faktura 501117864, periode 20.08.2025-02.			2801,00	
<i>Rentesats 20.08.2025 - 02.09.2025 12,50% - NOK 2801,00</i>					
Grunnlag MVA middel sats: 340462,32, MVA: 51069,36				Netto	608495,07
				MVA	51069,36
				Øreavrunding	-0,43
				Å betale NOK	659564,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22

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 tilkynningsforhold

- (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 kontomedarbeider 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.

Innkalling til 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**
- 1.2 Valg av protokollfører**
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter**
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden**

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Fargevalg og utforming

Vi er flere i Musseronstien/ Kremlestien 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.

Forslag til vedtak: Pkt. 1 - Lysegråe hus

- Alle lysegråe hus i borettslaget skal males med fargen Alcro B516 Stål – S-6000N neste gang de skal males

Pkt. 2 - Terrasseblokker

- Alternativ 1:
 - Innside av terrasse Alcro Spesialnäver (Hvitere variant av Näver)
 - Inngangspartier Alcro AD6 Asfalt – NCS S8501-G90Y
 - Sidevegger Alcro AD6 Asfalt – NCS S8501-G90Y
 - Trapper Alcro AD6 Asfalt – NCS S8501-G90Y

- Alternativ 2:
 - Innside av terrasse Alcro Spesialnäver (Hvitere variant av A113 Näver)
 - Inngangspartier Alcro Spesialnäver (Hvitere variant av A113 Näver)
 - Sidevegger Alcro AD6 Asphalt – NCS S8501-G90Y
 - Trapper Alcro AD6 Asphalt – NCS S8501-G90Y

Styrets innstilling: Styret ønsker at vedtaket fra styret høsten 2024 om fargevalg og utforming blir stående. Se vedlegg for detaljer.

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.

Forslag til 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.

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.

Forslag til 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.

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr 300 000. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

I tillegg fastsettes honorar til valgkomite på kr 4.500 til leder og kr 2.500 til øvrige medlemmer.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Bjørn Sveindal
Styremedlem, Marianne Gausdal Eftestøl
Styremedlem, David Hamre
Styremedlem, Joar Øien
Styremedlem, Monica Marcella Gullaksen
Styremedlem, Fatma Sarisoy
Styremedlem, May-Britt Larsen
Styremedlem, Ole Asbjørn Grostøl
Varamedlem, Trond Larsen
Varamedlem, Stig Morten Myre
Varamedlem, Marita Schei Hansen
Varamedlem, Karoline Årstøl
Varamedlem, Espen Bøgwald

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

7.1 Valg av styreleder

Valgkomitéens innstilling:

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

Forslag til vedtak: David Hamre, Morkelstien, 2025-2027, Ny styreleder, Velges 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.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Ole Asbjørn Grostøl, Kremllestien, 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, 2025-2026, 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.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslaget fra valgkomiteen, men skulle helst se at det var en representant fra terrasseblokkene fra Musseronstien

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, Kremllestien, 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

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

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, Kremllestien, 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, Kremllestien, 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

Forslag til 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

Atle Bergset, Kantarellstien, 2024-2026, Ikke på valg

Bård Raustøl, Morkelstien, 2024-2026, Ikke på valg

Styrets årsmelding for BRATTBAKKEN BORETTSLAG 2024

STYRETS ÅRSMELDING FOR BRATTBAKKEN BORETTSLAG 2024

BRATTBAKKEN BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Styrets sammensetning

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Bjørn Sveindal, Morkelstien 5 B
Styremedlem, Marianne Gausdal Eftestøl, Kantarellstien 7 A
Styremedlem, David Hamre, Morkelstien 2 B
Styremedlem, Joar Øien, Kremlestien 6 A 1.Etg.
Styremedlem, Monica Marcella Gullaksen, Riskestien 16 B
Styremedlem, Fatma Sarisoy, Morkelstien 6 A
Styremedlem, May-Britt Larsen, VIGVOLLÅSEN 12-44
Styremedlem, Ole Asbjørn Grostøl, Kremlestien 4 C 3.Etg.

Varamedlem, Trond Larsen, Kantarellstien 18 B
Varamedlem, Stig Morten Myre, Musseronstien 20 B
Varamedlem, Marita Schei Hansen, Riskestien 13 A
Varamedlem, Karoline Årstøl, Musseronstien 14 A
Varamedlem, Espen Bøgwald, Morkelstien 8 B

Styrets arbeid i 2024

Styret har avholdt 12 styremøter i løpet av året. Det etterstrebes at det skal være et godt arbeidsklima innad i styret og at alle skal føle seg hørt og verdsatt. Oppgaver har blitt fordelt mellom styremedlemmene slik at enkeltpersoner ikke får for stor belastning. Dette har fungert godt og alle styrets medlemmer har bidratt positivt til arbeidsfordelingen

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Maling

Har vært en veldig stor aktivitet i 2024 hvor vi leide inn ekstra ressurser fra Malermester Knutson som tidlig ble byttet ut med MJA. Dessverre var det mye dårlig vær som gjorde at vi måtte fokusere mye på arbeid under tak. Totalt ble 15 eneboliger/tomannsboliger malt i tillegg til alle svaleganger i Riskestien og Musseronstien. Enkelte boliger som tidligere var delvis malt, ble også fullført

Det ble også oppdaget at enkelt boliger som ble malt i 2017 ikke var vasket slik at malingen flasket av når de skulle vaskes for å fullføre det hvite. Det er identifisert 2-5 andre boliger som kan ha samme problem, og det vil testes i løpet av 2025.

Det er også gjennomført en detaljert befaring av alle husene og en arbeidsliste med alle mangler er satt opp slik at disse kan prioriteres og de husene som er påbegynt kan males ferdige.

Balansert ventilasjon

Arbeidet har hatt god fremdrift i 2024 og totalt fikk 88 nye enheter installert balansert ventilasjon i løpet av året. Det betyr at det pr. 31.12.2024 er installert i 167 enheter. I tillegg er det noen enheter som har valgt en annen løsningen slik at det endelige tallet for ferdigstilte boliger er 170.

Garasjeanlegg i Kantarellstien

Anlegget ble totalrenovert i overetasjen. Her er alt nytt og er blitt et åpent anlegg med felles inngang. Det var noen komplikasjoner under byggeprosessen da det ble avdekket at eksisterende fundamenter til søylene ikke var gode nok. Dette ble fikset av ToFire AS som også stod for hele arbeidet.

Solcelleanlegg

Avitell ferdigstilte arbeidet med å installere solcelleanlegg på alle takene på terrasseblokkene. Det siste anlegget ble satt i drift før jul og alle anleggene produserer nå strøm.

Taktekking på terrasseblokker

I forkant av installasjon av solceller ble alle takene taktekket på nytt. I tillegg ble det installert sikkerhetsanordninger slik at man kan jobbe på taket med god sikring. Alt av blikk langs toppkantene ble også byttet.

Fliser på terrasser

Også i 2024 dukket det opp tilfeller av fliser på terrassene i forbindelse med forliket som ble gjort for 20 år siden. Disse ble utbedret og har nok en gang tatt en stor del av vedlikeholdsbudsjettet.

Brøyting

Brøyting er ikke nødvendigvis vedlikehold, men det store snøfallet rundt nyttår gjorde et stort innhugg i vedlikeholdsbudsjettet og medførte reduserte muligheter for vanlig vedlikehold resten av året.

Annet vedlikehold

Det har blitt utført nødvendig vedlikehold på grøntområder og boliger basert på tilbakemeldinger fra beboere. I tillegg ble det levert ut sikkerhetsposen i forbindelse med egen brannvernkontroll. Defekt og utgått utstyr ble byttet ut.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Balansert ventilasjon

Arbeidet med installasjon av balansert ventilasjon kommer til å fortsette gjennom året. Med normal fremdrift vil vi passere 250 installasjoner i løpet av året.

Maling

Maling vil være en aktivitet i stort sett alle år for å unngå skippertakene som vi gjør nå. Det er ca. 1 500 000 igjen fra ekstraveilgningen i fjor i tillegg til at det settes av 1 000 000 av driftsbudsjettet til maling. Styret ser at det er nødvendig med ytterligere midler til dette og fremmer egen sak om ekstra lån til dette på generalforsamlingen 2025.

I 2025 er det ønskelig å jobbe parallelt med ferdigstilling av trehusene og terrasseblokker. På terrasseblokkene tilsier prøveprosjektet på Musseronstien 3 at det vil være nødvendig med utbygging av store deler av kledningen før det males.

SØBO Vedlikeholdsrapport

I 2024 ble det gjennomført en komplett vurdering av tilstanden av borettslagets bygningsmasse. Her ble det avdekket noen forhold som må fikses snarlig og noen generelle forhold som det må ses på. De konkrete punktene vil bli fikset i løpet av året. Av de større punktene var det takene som det ble anbefalt tiltak på.

Siden takene på terrasseblokkene ble tatt i 2024, er det takene på trehusene som er neste på lista. Det ble gjennomført testprosjekt med to forskjellige aktører og metoder i 2024, men det viste seg at aktør 2 ikke var noe å satse på. Styret ønsker å gjennomføre vask og impregnering/maling av alle takene for å forlenge levetiden. Det vil være nødvendig med opplåning til et slikt tiltak, og styret fremmer derfor egen sak om dette på generalforsamlingen 2025.

Boligomsetning

I 2024 har 15 leiligheter byttet eiere. Dette er samme antall som i 2023.

Terrasseblokk 2-rom - 32 stk. - 1 solgt - Snittpris: 2 600 000 (2 600 000 - 2 600 000)
Terrasseblokk 4-rom - 110 stk. - 7 solgt - Snittpris: 2 875 000 (2 550 000 - 3 190 000)
Tomannsbolig 3-rom - 29 stk. - 0 solgt
Tomannsbolig 4-rom - 72 stk. - 6 solgt - Snittpris: 2 825 000 (2 550 000 - 3 190 000)
Tomannsbolig 5-rom - 46 stk. - 1 solgt - Snittpris: 2 850 000 (2 850 000 - 2 850 000)
Enebolig 4 og 5-rom - 13 stk. - 0 solgt

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2025

Resultatrapport klient 80 BRATTBAKKEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		13 248 609	12 000 480	13 255 800	14 092 200
Inndekning av renter		3 802 444	2 747 290	3 360 000	7 458 000
Inndekning av ord. avdrag		4 062 633	4 229 427	4 176 000	5 436 000
Leieinntekt parkering		129 250	104 625	90 000	96 000
Tilskudd		263 955	118 326	120 000	120 000
Andre driftsinntekter	1	352 694	311 332	264 000	324 000
Sum inntekter		21 859 585	19 511 480	21 265 800	27 526 200
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	26 188	24 688	24 600	28 200
Styrehonorar	3	314 500	297 000	325 000	325 000
Forretningsførerhonorar		267 840	268 865	264 000	264 000
Rådgivningstjenester		124 250	104 856	120 000	120 000
Kontingent boligbyggelag		92 250	90 750	91 000	93 000
Vaktmestertjenester		1 261 785	1 381 026	1 264 000	1 312 000
Vakthold		5 029	0	0	0
Lønn	4	279 254	399 656	336 000	336 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	144 424	159 894	110 400	144 000
Vedlikehold/serviceavtaler	5	22 522 750	8 793 796	7 266 000	9 040 000
Kabel-tv		1 701 000	1 566 825	1 724 400	1 814 400
Forsikring		995 427	933 331	1 011 000	1 083 000
Kommunale avgifter		3 885 369	3 497 984	3 831 600	4 098 000
Strøm		164 877	180 433	174 000	174 000
Andre leiekostnader		654 360	624 840	624 000	728 400
Verktøy, driftsmatriell, inventar		144 568	191 527	150 000	150 000
Kontorrekvisita, trykksaker		22 440	42 633	42 000	42 000
Telefon og porto		67 315	64 769	72 000	72 000
Drift maskiner		198 459	170 999	144 000	180 000
Andre driftsutgifter	6	141 236	128 754	161 000	154 000
Sum driftskostnader		33 013 319	18 922 625	17 735 000	20 158 000
Driftsresultat		-11 153 734	588 855	3 530 800	7 368 200
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		192 691	7 825	3 000	20 000
Annen finansinntekt		6 295	2 576	2 200	5 800
Rentekostnad		4 128 686	2 861 138	3 360 000	7 458 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-3 929 701	-2 850 737	-3 354 800	-7 432 200
Arsresultat	7, 8	-15 083 435	-2 261 882	176 000	-64 000
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		15 083 435	2 261 882	4 676 000	5 936 000
Sum disponering av resultat		15 083 435	2 261 882	4 676 000	5 936 000

Balanserapport klient 80 BRATTBAKKEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	119 490 207	114 642 412
Andre fellesanlegg	9, 10	3 125 700	3 125 700
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		122 615 907	117 768 112
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		38 745	61 276
Andre fordringer		1 883 176	533 511
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		8 898 305	1 062 607
Skattetrekkskonto, bundne midler		15 374	14 510
Sum omløpsmidler	7	10 835 600	1 671 903
SUM EIENDELER		133 451 507	119 440 015

Balanserapport klient 80 BRATTBAKKEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		29 900	29 900
Annen egenkapital		3 611 900	3 611 900
Årets resultat		-15 083 435	0
Sum egenkapital	8	-11 441 634	3 641 800
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10, 11	0	19 762 707
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 11	96 500 000	49 287 766
Borettsinnskudd	10, 11	45 641 100	45 641 100
Sum langsiktig gjeld		142 141 100	114 691 573
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		340 362	174 568
Leverandørgjeld		2 187 519	786 095
Skyldig off. myndigheter		23 071	29 313
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		34 938	47 857
Påløpne renter		146 680	49 338
Annen kortsiktig gjeld		19 471	19 471
Sum kortsiktig gjeld	7	2 752 041	1 106 642
Sum gjeld		144 893 141	115 798 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 451 507	119 440 015

BRATTBAKKEN BORETTSLAG

Kristiansand, 21.02.2025

Bjørn Sveindal
Styreleder

Ole Asbjørn Grostøl
Styremedlem

Fatma Sarisoy
Styremedlem

Marianne Gausdal Eftestøl
Styremedlem

David Hamre
Styremedlem

Monica Marcella Gullaksen
Styremedlem

Joar Øien
Styremedlem

BRATTBAKKEN BORETTSLAG

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Består av følgende

- Salg av garasje / søppelhusnøkler / Utleie av Brattbakkstua kr 27.500
- Ladestrøm innbetalt i fra andelseiere kr 325.194

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	26 188	24 688
Sum	26 188	24 688

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	314 500	297 000
Sum	314 500	297 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	244 317	351 799
5150 OPPTJENTE Feriepenger	34 937	47 857
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	86 295	99 101
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.Feriepenger	4 926	6 748
5422 PENSJONSPREMIE TIL PENSJONSORD	53 203	54 045
Sum	423 678	559 550

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning i årsverk på 0,5 årsverk.
Borettslaget har hatt pensjonsordning for ansatte.
Ordningen oppfyller kravene til lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP).
Det er ikke utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	2 888 868	1 191 704
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	3 947 708	203 591
6603 VEDLIKEHOLD VVS	57 834	1 034 451
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	53 594	105 591
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	669 756	159 176
6609 KJØP AV MALING	6 953 849	954 918
6611 KJØP AV BYGGEVARER	322 392	85 929
6614 EGENANDEL SKADER	82 124	60 000
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	52 589	115 126
6626 SKADEDYRKONTROLL	169 706	157 373
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	7 023 612	4 447 227
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	300 719	278 710
Sum	22 522 750	8 793 796

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7440 KONTINGENT NBBL	19 734	19 734
7720 GENERALFORSAMLING	1 306	1 914
7770 BANKOMKOSTNINGER	6 288	9 466
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	112 033	97 640
Sum	141 236	128 754

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	565 262	774 949
Årets resultat	-15 083 435	-2 261 882
Kjøp / salg anleggsmidler	-4 847 795	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	27 449 527	2 052 195
B. Årets endringer i disponible midler	7 518 297	-209 687
C. Disponible midler UB	8 083 559	565 262
Omløpsmidler	10 835 600	1 671 903
- Kortsiktig gjeld	2 752 041	1 106 642
Disponible midler 31.12	8 083 559	565 262

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	29 900	29 900
Annen egenkapital 01.01	3 611 900	5 873 782
Årets resultat	-15 083 435	-2 261 882
Sum egenkapital 31.12	-11 441 634	3 641 800

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseført verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Søppelboder	Søppelboder	Carport/verksted	Ladeanlegg EL-Biler	Ladeanlegg EL-Biler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	112 721 000	2 127 300	253 800	744 600	938 413	514 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	112 721 000	2 127 300	253 800	744 600	938 413	514 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	112 721 000	2 127 300	253 800	744 600	938 413	514 000
Anskaffelsesår :	1982	1997	2003	2003	2018	2021
Antatt levetid i år :						

	Ladeanlegg EL-Biler	Solcelleanlegg 16 anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	469 400	0
Årets tilgang :	0	4 847 795
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	469 400	4 847 795
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	469 400	4 847 795

Note 9 - Anleggsmidler

Anskaffelsesår : 2022 2024

Antatt levetid i år :

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

Note 10 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	142 141 100	114 691 573
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	122 615 907	117 768 112

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea	Nordea	Husbanken	Nordea	Danske Bank
Lånenummer:	60238012786	60238012778	114976921	60308120190	81601917238
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2022	2022	2005	2023	2024
Rentesats:	5.60 %	5.60 %	4.755 %	5.60 %	4.56 %
Betingelser:	Flytende rente nominell 5,55 %	Flytende rente nominell 5,55 %	Flytende nominell rente 4,705 %	Flytende rente nominell 5,55 %	Fast rente / rentesikring 4,56 %
Beregnet innfridd:	05.06.2024	05.06.2024	20.12.2024	05.06.2024	25.12.2074
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000	42 192 626	50 590 500	1 200 000	96 500 000
Lånesaldo 01.01:	7 999 119	40 088 647	19 762 708	1 200 000	0
Avdrag i perioden:	9 499 119	40 088 647	19 762 708	1 200 000	1 203 695
Opptak i perioden:	1 500 000	0	0	0	97 703 695
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	0	96 500 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 81601917238	46	335 612	15 438 152
	110	333 184	36 650 240
	13	329 831	4 287 803
	72	327 635	23 589 720
	26	313 646	8 154 796
	32	261 853	8 379 296

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

Resultat og balanse med noter for BRATTBAKKEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For BRATTBAKKEN BORETTSLAG

Styreleder	Bjørn Sveindal (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Fatma Sarisoy (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Monica Marcella Gullaksen (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Joar Øien (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	David Hamre (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Marianne Gausdal Eftestøl (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Ole Asbjørn Grostøl (sign.)	21.02.2025

Til generalforsamlingen i BRATTBAKKEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

Kristiansand, 28. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning 80

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-02-28 13:27



This document package contains:

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



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

Maling – Info og retningslinjer



Ansvarsområder

Borettslaget har ansvaret for alle utvendig flater og vinduer som er del av original bygningsmasse. Alle tilbygg og endringer er andelseiers ansvar og borettslaget kan krevet er vederlag eller at beboer maler disse.

Det er viktig at alt av vegetasjon ikke vokser inntil huset og at man ikke har planter som kan ødelegge kledningen. Dette kan bli fjernet av borettslaget for å bevare utvendig kledning.

Malingsmerker og rabattordninger

Borettslaget benytter seg av maling av merket Alcro og har ordnet en rabattavtale med Alcro som selges av PPG, Rigetjønnveien 3, 4626 Kristiansand. Her får beboere i borettslaget gode priser på hele butikken. Kontakt kontoret for å få rabattkode.

Farger og utforming

Det er ønskelig med en uniform maling av alle enheter i borettslaget. Det betyr at man ikke selv kan velge farger eller hvilken farge som skal være hvor. Fargene kan endre seg over tid, men helhetsinntrykket vil være det samme.

Borettslaget maler kontinuerlig etter intern prioriteringsliste basert på når det ble malt sist. Områder som er nylig malt som har fått nye farger vil ikke males på nytt i denne omgang, men beboere kan få maling fra borettslaget hvis de ønsker å gjøre dette selv.

Terrasseblokker

Fasader

Alle flater som vender utover, skal males i Alcro 456 Järv – NCS S8500-N. Dette inkluderer sidevegger og fronter på terrassene. På inngangspartiene på gatenivå vil det males mørk frem til første vannbord.

Området mellom første vannbord på inngangspartiene på gatenivå males i Alcro Krita - NCS S0300-N. Dette gjelder også svalganger og alt av vannbord og karmer.

Endring i farger gjøres når det gjennomføres nødvendig maling på disse områdene.

Innvendig på terrassen

Det er mulig å sette sitt eget preg på fargen som skal være på innsiden av terrassen. Dette gjelder innvendig på rekkverk i front og på sidene, samt området rundt vinduer opp til utstikket fra terrassen over.

Følgende farger vil være mulig å velge:

- Hvit – Alcro Krita – NCS S0300-N
- Lys gråfarge – Alcro Jot 8025 Skodde – NCS S 2803-G99Y
- Mørk grå – Alcro B519 Skorsten – NCS S 7500-N
- Mørk brun - Alcro 119 Mörk Brun – NCS S 8010-Y70R
- Dempet sort - Alcro 456 Järv – NCS S8500-N

Trehus

Farger

- Husfarger
 - Lys gråfarge – Alcro Jot 8025 Skodde – NCS S 2803-G99Y
 - Mørk grå – Alcro B519 Skorsten – NCS S 7500-N
 - Rød – Alcro Jot 025 Rørosrød – NCS S 5038-Y38R
- Aksentfarge
 - Hvit – Alcro Krita – NCS S0300-N

Utforming

Husfargene benyttes til alt av vegger, rekkverk, undersider på verandaer og gesims.

Aksentfarge benyttes på karmen, topprekker og vannbord.

Gjerder, levegger og tilbygg o.l. skal males i samme farge som huset, aksentfargen eller være i treverkets naturlige farge.



Generalforsamling 2025: Valgkomiteens innstilling

I. Valgkomiteen 2024-2025 har bestått av:

- **Liv Kvalvik Nielsen** (Kremlestien) - Medlem
- **Bård Raustøl** (Morkelstien) - Medlem
- **Helge Liknes** (Riskestien) - Medlem
- **Siv Martinsen** (Musseronstien) - Medlem
- **Atle Bergset** (Kantarellstien) - Sekretær/medlem

II. Valgkomiteen har i perioden avholdt fem møter. Det har vært en god dialog mellom komiteen og styret, og vi ble tidlig orientert om at styreleder ville fratre når hans periode utløper. Styret har også delt sine tanker om en god overlevering til ny leder og representanter. Styret fremhever viktigheten av det gode samspillet mellom dem og borettslagets kontorledelse og vaktmestertjeneste.

III. Vi har også i år invitert beboerne til å melde sin interesse for verv gjennom informasjonsmøter, innlegg på Facebook og brev i postkassene. I tillegg har vi hatt direkte kontakt med potensielle kandidater. Sittende medlemmer har også blitt spurt i forhold til ønske om gjenvalg. I noen stier har det vært manglende interesse og mulighet for beboere å påta seg styreverv, så her har komiteen måtte gjøre noen avvik.

IV. Valgkomiteens innstilling for Generalforsamlingen 2025:

Styret

Leder:			
David Hamre	Morkelstien	2025-2027	Ny leder Velges for 2 år.
Styremedlemmer: Valgt inn for:			
Ole Asbjørn Grostøl	Kremlestien	2024-2026	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.

Vararepresentanter

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

Valgkomité:

Liv Kvalvik Nielsen	Kremlestien	2025-2027	Velges for 2 år. Gjenvalg
xx	Musseronstien	2025-2027	Velges for 2 år. Ny
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

Kristiansand 03.mars 2025

Liv Kvalvik Nielsen
(sign)

Bård Raustøl
(sign)

Helge Liknes
(sign)

Siv Martinsen
(sign)

Atle Bergset
(sign)

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, Kremllestien, 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, Kremllestien, 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, Kremllestien, 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, Kremllestien, 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

Protokoll for BRATTBAKKEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Mikael Kristiansen (sign.)	27.03.2025
Sekretær	Bjørn Sveindal (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Sigrid Marthine Tronvoll-Jørgensen (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Arne Mikael Kristiansen (sign.)	27.03.2025

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nedre Brattbakken (Kronlestien 9)		12			
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	tomannsbolig	27.5.80	dato 22.7.80 sak 696		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
KOB		Tollbodgt. 12			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
G. Block Watne A/S		Skippergt. 21			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
"		v/T. Haugeland, Sandnes			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

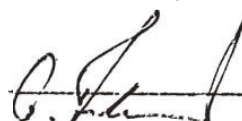
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Arbeidet ble igangsatt i mars 1982.

Kristiansand S., den 1. desember 1982



bygningssjefen



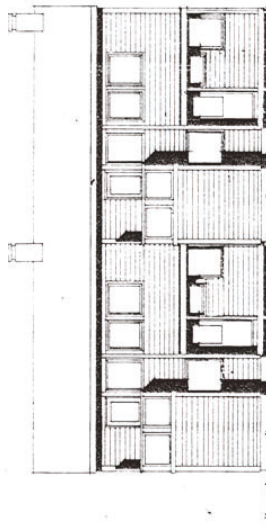
O. Thorsland

Sendes:

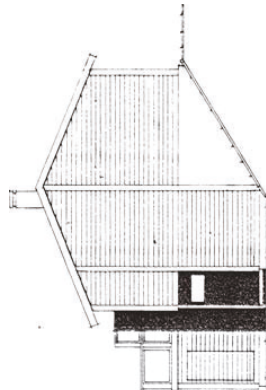
- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ brannvesenet
- ☐

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

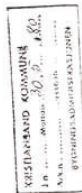
FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SÖRVEST



FASADE MCT SÖRÖST



Nedre Brattbakkveien 12 A/B,

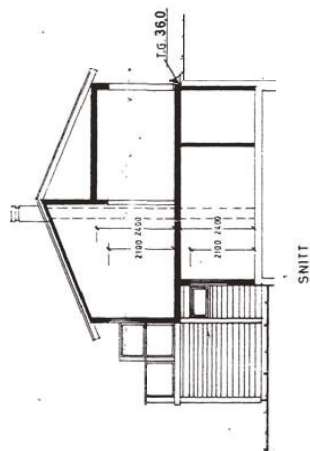
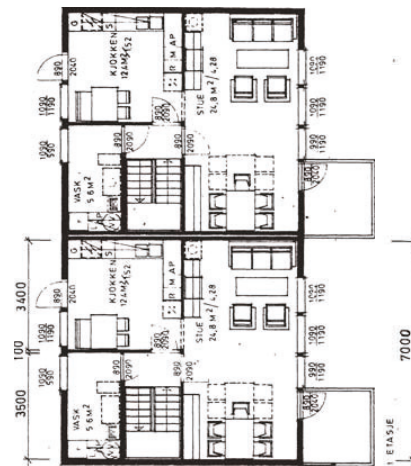
TOMT NR. 164 - 165

END TERR NÁV TERR

TYPE N2	BRATTBAKKEN BORETISLAG				
DELFI VIII	HÅNES FELT C	5	11	78	
		5	1100	A 20463	

[illegible]

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



UTREGNING AV LEIEAREALET

U.ETG.: (600M + 700M) + (120M + 340M)	= 4608M ²
+ V.F. BOD.: (120M + 240M) + (330M + 170M)	= 849M ²
	= 37.59M ²
1.ETG.: 720M + 700M	= 5040M ²
VASK.: 180M + 340M	= 612M ²
	= 44.28M ²
SUM LEMAREAL	= 81.87M ²

KRISTIANBAND KOMMUNE 80
30.5.1988
J.B. ... J.B. ... J.B. ...
A.K. ... BYGNINGSADRIKSTRASJONEN

Nedre Brattbakken 12 A/B.

TOMT NR. 154-165

TYPE N 2

DELFELT VIII

Block Watne



Block Watne Bldg 90-95
Block Watne Bldg 95-98
Block Watne H10-95

REF	ANV	F. g.	INVESTERING GULDET	LOAN	DATE
BRATTBANKEN BORETTSLAG					
PROGRAM 3000 HANES FELT C					
		S H		ELEV. IN	
TOD		LOST UP		TECH. VR	
LODGE		A-204 62			
VAL		1:100			
FLAT		30		11, 78	

Egenheten må övervakas och eventuella fel eller skador skall rapporteras till Block Watne AB.

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

C. Block Watne A/S
Vestre Strandgate 42
4600 Kristiansand

777/80/511 PD/ew

22.7.80

NEDRE BRATTBAKKEN 12 A/B. TOMANNSBOLIG FOR KOB. .

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 27.5.80.på følgende vilkår:

Generelle merknader i brev av 19.4.79 må etterkommes.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

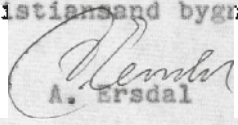
Oljefyrte ildsteder skal anmeldes til brannvesenet før pipen mures.

Dersom det ikke er mulig å forsyne pipeløpet gjennom loftet med feileder, må det anskaffes en tilfredsstillende stige for atkomst til pipen fra yttertakket.

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

Byggemeldingsgebyret er medtatt i fellesregning for nr. 1, Nedre Brattbakken.

Kristiansand bygningskontroll


A. Ersdal

P. Dalen

Gjenpart:
KOB m/regning
Kruse Smith A/S
Ingeniørvesenet v/Kvåle

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.





Adresse

Kremlestien 9A, 4635 KRISTIANSAND S

 Dato for energimerking
13.01.2026

 Merkenummer
Energiattest-2026-245554

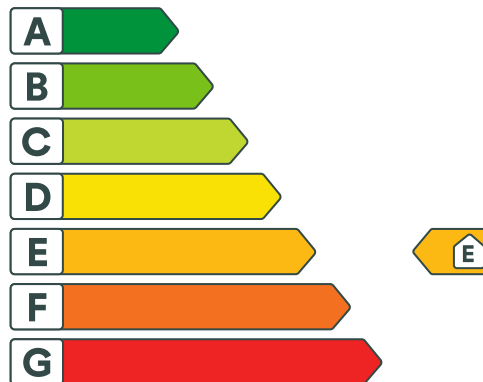
 Bygningstype
Småhus

 Bygningsnummer
168329172

 Gårdsnummer
63

 Bruksnummer
485

 Seksjonsnummer
—

 Bruksenhetsnummer
H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1982	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 96 m²	Oppvarmet bruksareal 96 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

 Pr. KVM pr. år
260.09 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

 Pr. KVM pr. år
220.41 kWh/m²

 Totalt levert pr. år
21160 kWh



Kremlestien 9A, 4635 KRISTIANSAND S



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: 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 13: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Nabolagsprofil

Kremlestien 9A - Nabolaget Hånes nordvest/Brattbakken - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hånes Senter Linje A2, M2, N2	8 min 0.6 km
Kristiansand Kjevik	10 min
Kristiansand stasjon Linje F5	12 min 10.9 km

Skoler

Brattbakken skole (4-7 kl.) 284 elever, 14 klasser	8 min 0.6 km
Heståsen skole (1-3 kl.) 188 elever, 9 klasser	11 min 0.9 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 214 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	12 min 10.6 km

Ladepunkt for el-bil

Ansgarskolen	7 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 85/100



Kvalitet på skolene

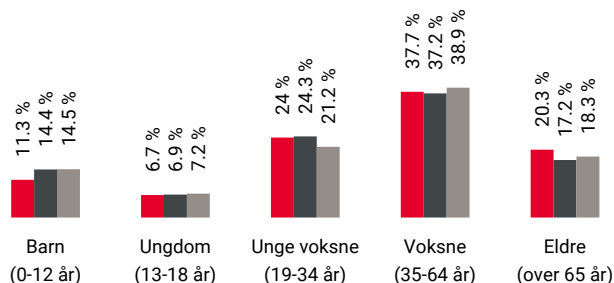
Bra 74/100



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	10 min 0.8 km
Hånes Solkollen barnehage (1-5 år) 176 barn	12 min 1 km
Rakkerungan barnehage (0-5 år) 24 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Hånes	6 min
Coop Prix Hånni Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



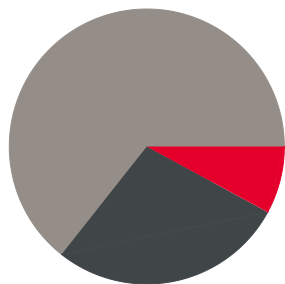
Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

Sport

⚽ Solviga kunstgress	6 min	🚶
Fotball, padeltennis	0.6 km	
⚽ Vigvoll skole	7 min	🚶
Ballspill, basket, sandvolleyball	0.6 km	
🚴 Adrenalin Kristiansand	11 min	🚶
🚴 Fitness 24/7	16 min	🚶

Boligmasse



8% enebolig
28% blokk
65% annet

«Stille og rolig, fin utsikt og mye sol»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Rona Senter

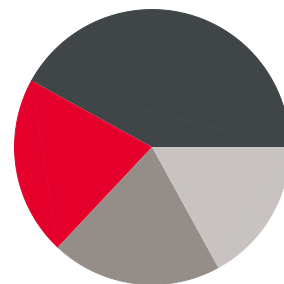
7 min 🚗



Vitusapotek Lauvåsen

16 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



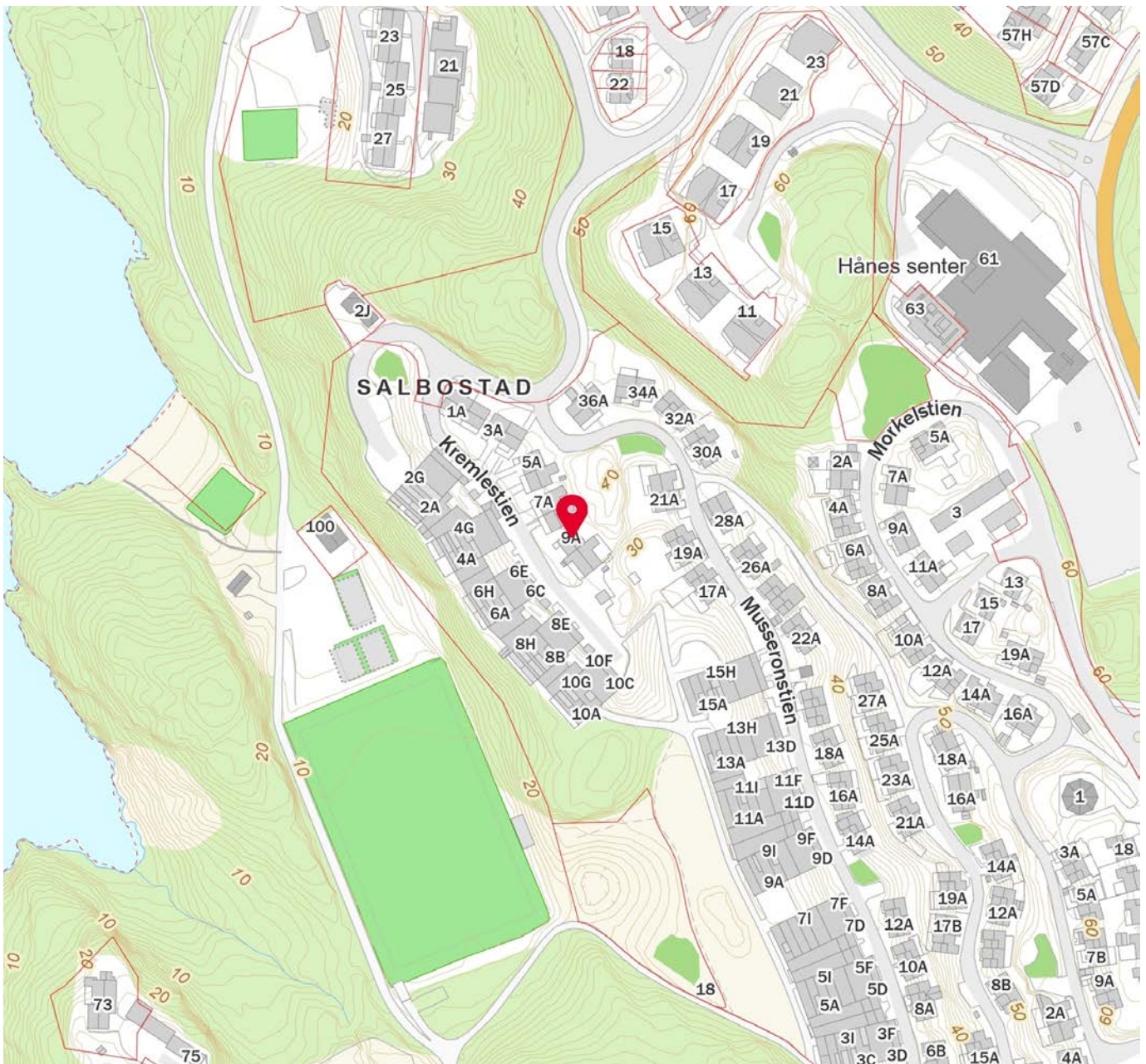
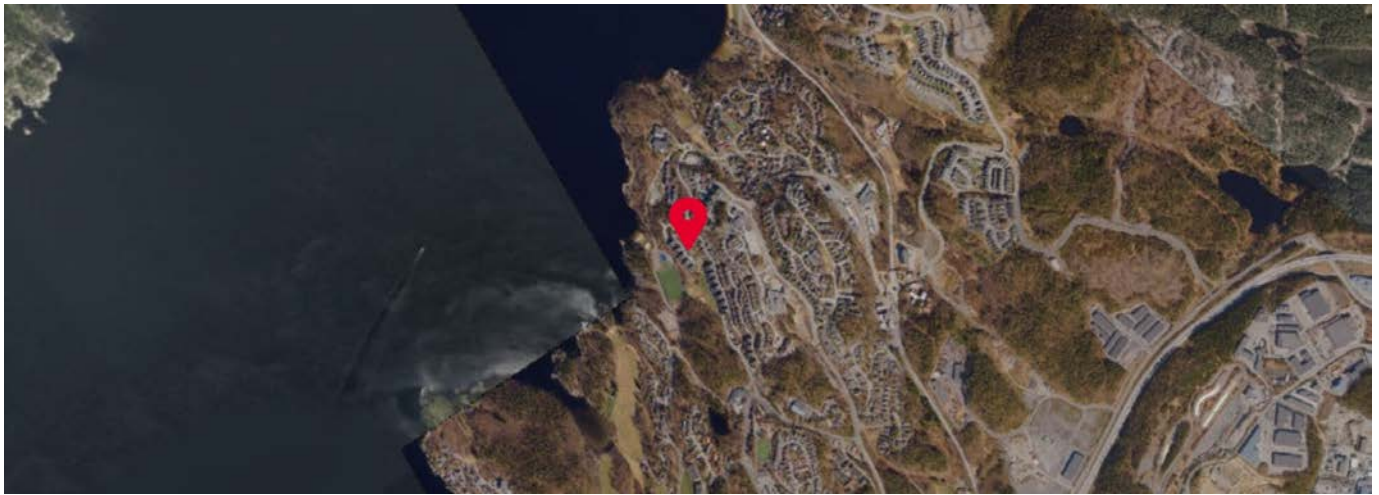
0%

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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Kremlestien 9A
4635 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simon Aarhus

Telefon: 918 86 234
E-post: simon.aarhus@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre