

TINNHEIA

MANGANVEIEN 49D, 4629 KRISTIANSAND S

Leilighet med potensial og gode muligheter | 2(3)-roms | Solrik innglasset balkong



Prisantydning: 1 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Manganveien 4 - En leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Tinnheia. Leiligheten ligger i 3. etasje og har behov for modernisering/oppussing, noe som gir gode muligheter til å sette sitt eget preg. Opprinnelig var dette en 3-roms leilighet, men ett av soverommene er i dag innlemmet i stuen. Leiligheten inneholder entré, bad, kjøkken, soverom og romslig stue med utgang til solrik, innglasset balkong. Bod i underetasjen. Kort vei til Tinnheia Torv med dagligvare, treningssenter og servicetilbud. Gode bussforbindelser til sentrum samt nærhet til skole, barnehager og flotte tur- og rekreasjonsområder. Velkomment til visning!

Adresse	Manganveien 49D
Prisantydning	1 990 000,- + omk.
Omkostning	6 790,-
Totalpris	2 334 894,-
Fellesgjeld	338 104,-
Felleskostnader	Kr 4 860,-
BRA-i/BRA Total	71/99 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1969
Tomt	24278 kvm

Kontaktperson i Exbo

Marit Havik Staalesen
Eiendomsmegler
Telefon: 918 21 225
Mail: mh@exbo.no



INNHold



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
45	Generalforsamling 2026
71	Protokoll 2026
77	Boligopplysninger
79	Husordensregler
83	Vedtekter
95	Reguleringskart
104	Eiendomskart
110	Boligkjøperforsikring
112	Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA - b: 22 kvm

BRA totalt: 99 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm. Bod

3. etasje

BRA-i: 71 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken, soverom

BRA-b: 22 kvm. Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

24278 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt som er opparbeidet med vei, felles parkering med lademulighet, noe felles plen og diverse beplantning. Tomten grenser til offentlig vei og friområder.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet midt på Tinnheia, med umiddelbar nærhet til kollektivforbindelser til sentrum. Tinnheia er en veletablert og barnevennlig bydel like nordvest for Kristiansand sentrum.

I kort gangavstand finner du Tinnheia Torv med blant annet dagligvarebutikk som Rema 1000, treningssenter og Tinnheia Bistro. Området byr også på gode oppvekstvilkår med kort vei til barneskolen Karl Johans Minne skole samt flere barnehager. Ungdomsskole finner du på Grim, ca. 2 km unna.

Nærområdet byr på flotte rekreasjons- og aktivitetsmuligheter, med turstier og badeplasser på Tinnheia, ved Eigevannet og ved Idda Arena. Her ligger alt til rette for en aktiv og familievennlig hverdag.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert

veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Eva Aasen

Innhold

3. etasje: Entré, bad, stue med utgang solrik innglasset balkong, kjøkken, soverom
Bod i underetasjen

Dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at inntegnet soverom nå er en del av stue. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Standard

Andelsleilighet beliggende i 3 etasje i blokk oppført i 1969. På fasaden mot baksiden er vinduer skiftet ut og fasade renovert i 2026. Ellers inneholder leiligheten stort sett eldre bygningsdelre med behov for oppussing, utskiftninger og renovering.

Andelsleilighet. - Byggeår: 1969

UTVENDIG

Vinduer i PVC/plast med 3-lags glass montert i 2026. Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår. Det er skiftet glass i vinduene rundt 1995. Inngangsdør. Balkongdør fra byggeår med utskiftet glass. Innglasset balkong.

INNENDIG

Etasje skille/gulv av betongdekker. Gulv med parkett, laminat og teppe. Vegger med tapet og malt strie. Malte betong himlinger. Vedovn er tilknyttet pipe. Innvendige slette dører fra byggeår.

VÅTROM

Eldre bad har gulv med beleg, vegger med malt strie og malt betong himling. Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra ca. 2000 med slette fronter og

laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Platetopp og stekeovn er ca. 3-4 år. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Noe nyere avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. Ca. 100 liters varmtvannstank er innebygd i kjøkkeninnredning. Aldre på varmtvannstank er ukjent, men er skiftet ut for en del år tilbake. Sikringsskap med skrusikringer og en automatsikring.

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Parkering på felles biloppstillingsplass med første mann til mølla prinsippet. Det er for øvrig felles lademulighet for alle i borettslaget.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP588180

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport Kjell Erik Olsen, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet. Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

-Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslag og boligbyggelag. Utlyses etter budaksept. Ved benyttelse av forkjøpsrett påløper det forkjøpsrettsgebyr for kjøper.

-Borettslaget har 1 prioritets pant for forfalt husleie

-Kjøper må godkjennes av styret

-Husordensregler og vedtekter bør nøye gjennomgås før budgivning

-Kjøper må melde seg inn i SØBO før overtakelse

-Vasking av fellesarealer går på rundgang blant beboerne

-Brøyting/vaktmestertjeneste o.l går på rundgang mellom beboerne

-Det er dugnadsplikt i borettslaget

-Dyrehold er ikke tillatt i borettslaget

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Elektrisk og vedovn.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 769 783

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 079 130

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved

endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader:

Renter felleslån Kr. 1 487

Driftskostnader Kr. 2 662

AVDRAG FELLESLÅN Kr. 143

Tilleggsytelser:

Vask fellesareal Kr. 70

Telia TV/Bredbånd Kr. 459

Serviceavtale Kr. 39

Driftskostnader dekker:

Revisjonshonorar , Styrehonorar,

Forretningsførerhonorar, Rådgivningstjenester,

Kontingent boligbyggelag, Vaktmestertjenester,

Vedlikehold/serviceavtaler, Forsikring, Kommunale avgifter, mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4860

Andel Fellesgjeld

Kr 338 104

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

13.08.2026

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Skogen Borettslag

Organisasjonsnummer

952480359

Andelsnummer

56

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 30008720858, Sparebanken Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.08.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 109
Saldo per 13.08.2026: 13 388 822
Andel av saldo: 104 331
Første termin/første avdrag: 25.12.2023 (siste termin 25.09.2053)

Lånenummer: 28007177684, Sparebanken Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.08.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 154
Saldo per 13.08.2026: 15 000 000
Andel av saldo: 116 886
Første termin: 25.03.2025Neste avdrag: 11.03.2027 (siste termin 25.12.2064)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 11.03.2027
utgjøre ca kr 0,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 28007386380, Sparebanken Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.08.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 157
Saldo per 13.08.2026: 15 000 000
Andel av saldo: 116 886
Første termin: 25.12.2025Neste avdrag: 25.12.2027 (siste termin 25.09.2065)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.12.2027
utgjøre ca kr 80,00 per måned for denne boligen

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Styregodkjennelse

Kjøper må styregodkjennes før overtakelse av andel.

Vedtekter/husordensregler

Det opplyses om:

- Kjøper plikter å melde seg inn i Bosør (tidligere SØBO)
- Ny eier må godkjennes av styret.
- Det avholdes dugnad en dag pr. år som er frivillig.
- Det er kun tillatt med elektrisk grill på verandaen.

Borettslagets vedtekter, husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven. Referat fra siste generalforsamling og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

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

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 123 i Kristiansand kommune.Andelsnr. 56 i Skogen Borettslag med orgnr. 952480359

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 10 juli 1970

Ferdigattest datert 14.01.2003 (utvidelse av balkonger)

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

Dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at inntegnet soverom nå er en del av stue. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for

beboelse.

Reguleringsplan 1502 for Skogen borettslag.

Detaljregulering

Stadfestet/sist endret: 10.12.2021

Plan under arbeid: Tinnheia bydel. Kontakt megler eller kontakt kommunens byggesaksavdeling for mer informasjon. PlanID: 1639, sist behandlet 07.11.2025. Plankontakt: Mikal Haugen

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av

budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer appen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000,00 (Prisantydning)

338 104,00 (Andel av fellesgjeld)

2 328 104,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

6 790,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

2 329 194,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

2 334 894,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 6 790

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring (må tilpasses) Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår/
Selger har valgt å ikke tegne boligselgerforsikring /valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du

har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,20 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 91 201,00 ,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marit Havik Staalesen

Eiendomsmegler
mh@exbo.no
Tlf: 918 21 225

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato
27.08.2026





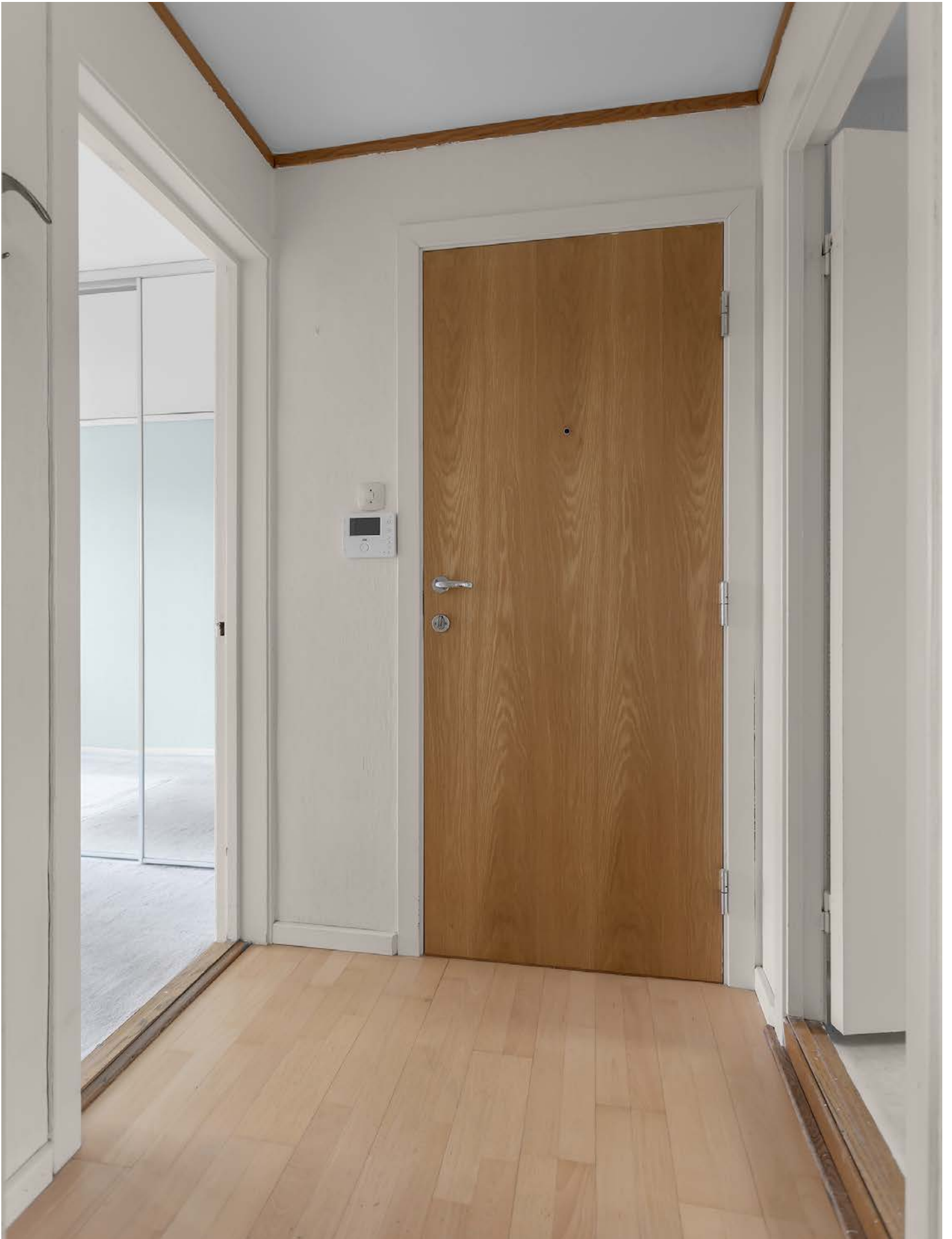
















Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260190	

Selger 1 navn
Stein Atle Aasen

Gateadresse	
Manganveien 49D	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4629

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Eva Aasen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1993

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

33

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1001260190

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørlegger la opp rør til vaskemaskin på badet for 33år siden.

Arbeid utført av

Ukjent

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

Det har vært lekkasje på veranda.

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

Beskrivelse

Dårlig trekk etter at Pipefiks reparerte pipen etter pipebrann. Problemet skal være rettet nå.

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 skjevgkre 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

Fjernet gammel stråleovn på badet og satt opp glasspanelovn.

Arbeid utført av

Elektroxperten

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Verandaene ble utvidet for ca.15år siden.

Arbeid utført av

Svensk firma.

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

Beskrivelse

Lettvegg til et soverom ble i 1993 revet for å utvide stuen. Døren til dette soverommet ble blokkert.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Det skal bygges flere nye blokker der garasjaneanlegget står i dag.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

25 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:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

28 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

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

☒ Nei ☐ Ja

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 næringseiendom
- 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Atle Aasen	93fa9d9b5d3b73b0b022 9fc81f41a6333eedcda1	20.08.2026 16:16:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260190

- 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>

Tilstandsrapport



Andelsleilighet.



Manganveien 49 D, 4629
KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 151, bnr. 123



Andelsnummer 56

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 19.08.2026

Rapportdato: 20.08.2026

Oppdragsnr.: 16579-6224

Eiendomsverdi ref nr: CH1930

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



TG 0

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.



TG 1

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.



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

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

Andelsleilighet beliggende i 3 etasje i blokk oppført i 1969. På fasaden mot baksiden er vinduer skiftet ut og fasade renoveret i 2026. Ellers inneholder leiligheten stort sett eldre bygningsdelre med behov for oppussing, utskiftinger og renovering.

Andelsleilighet. - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i PVC/plast med 3-lags glass montert i 2026. Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår. Det er skiftet glass i vinduene rundt 1995. Inngangsdør. Balkongdør fra byggeår med utskiftet glass. Innglasset balkong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasje skille/gulv av betongdekker. Gulv med parkett, laminat og teppe. Vegger med tapet og malt strie. Malte betong himlinger. Vedovn er tilknyttet pipe. Innvendige slette dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad har gulv med belegg, vegger med malt strie og malt betong himling. Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra ca. 2000 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Platetopp og stekeovn er ca. 3-4 år. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Noe nyere avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. Ca. 100 liters varmtvannstank er innebygd i kjøkkeninnredning. Aldre på varmtvannstank er ukjent, men er skiftet ut for en del år tilbake. Sikringsskap med skrusikringer og en automatsikring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

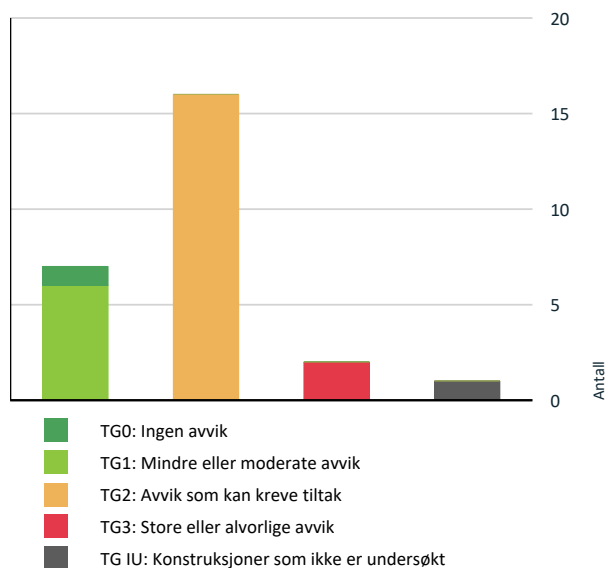
Andelsleilighet.

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

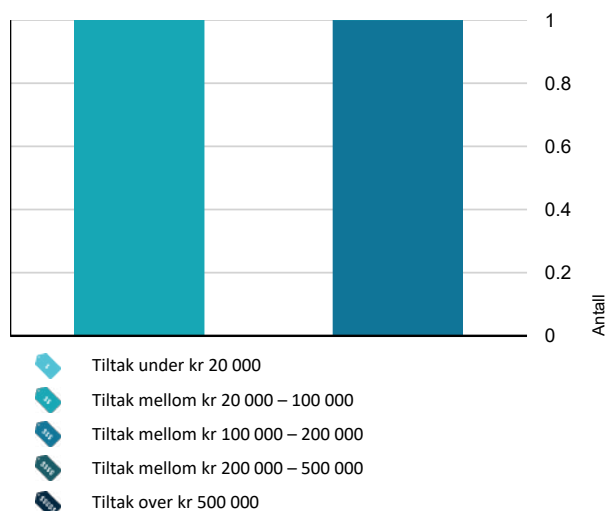
Dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at inntegnet soverom nå er en del av stue. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 3 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 3 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 3 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET.



Byggeår
1969

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leilighet til andel eiers egen anvendelse.

Standard

Leilighet med normal standard.

Vedlikehold

Leiligheten med behov for oppussing og oppgraderinger.

UTVENDIG

! TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i PVC/plast med 3-lags glass montert i 2026.

! TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår. Det er skiftet glass i vinduene rundt 1995.

Vurdering av avvik:

- Vinduer med noe slitasje. Glass fra rundt 1995 er en del år, det er derfor påregnelig at det kan bli punktering i glass.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak.

! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør.

! TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør fra byggeår med utskiftet glass.

Vurdering av avvik:

- Balkongdør med noe slitasje. Glass i balkongdør er også en del år.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak.

! TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong.

Vurdering av avvik:

- Mange gulv fliser har bom (hulrom under), noen er løse og på betong endevegg er det bobler under malingen.

Konsekvens/tiltak

- Gulv fliser må fikses/nye legges. Bobler under malingen bør undersøkes nærmere.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Ukjent om det finnes tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Innhente dokumentasjon om mulig. Tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget er opp til Borettslaget å rekvirere.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TO 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat og teppe.

Vurdering av avvik:

- Gulv med stedvis noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Behov for oppussing/utskiftinger.



TO 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med tapet og malt strie. Malte betong himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist støvskjens og heksesot/kjemisk sverting.
- Innvendige overflater med stedvis noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre ventilasjon og innneklima, samt rengjøre og vurdere kilder til forurensning eller avdamping.
- Behov for oppussing.



TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasje skille/gulv av betongdekker.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på gulv opptil 18mm gjennom hele rom.

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 leilighet som denne. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling men leiligheten ligger 3 etasjer over terreng så radonmåling er lite relevant.

TO 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn er tilknyttet pipe.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på pipe er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for pipe rehabilitering kan nærmer seg.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige slette dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Innvendige dører med slitasje og noe skade.

Konsekvens/tiltak

- Behov for utskiftninger.



VÅTROM

3 ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad med behov for renovering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

3 ETASJE > BAD

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad med synlig utførelse.

Vurdering av avvik:

- Eldre bad med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Bad må renoveres.

3 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malt strie og malt betong himling.

Vurdering av avvik:

- Overflater med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Bad må renoveres.

3 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er 27mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og 30mm oppkant med belegget ved dør.

3 ETASJE > BAD

! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eldre belegg er klemt i sluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk med slitasje og belegg med skade og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Sluk og belegg må skiftes ut/bad må renoveres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Eldre utstyr og baderomsinnredning er est litt ut på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Behov for utskiftinger.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da skillevegger er av betong/lettbetong.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ca. 2000 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Platetopp og stekeovn er ca. 3-4 år.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Store deler av forventet brukstid på vannledninger er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger.



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Store deler av forventet brukstid på avløpsrør av støpejern er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger.



! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Noe nyere avløpsrør av plast.



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer.

! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 100 liters varmtvannstank er innebygd i kjøkkeninnredning. Aldre på varmtvannstank er ukjent, men er skiftet ut for en del år tilbake.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



! Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer og en automatsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget er eldre med behov for utskiftinger og bør gjennomgå av elektriker.

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling men leiligheten ligger 3 etasjer over terreng så radonmåling er lite relevant.
- Anlegget er eldre med behov for utskiftinger og bør gjennomgås av elektriker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

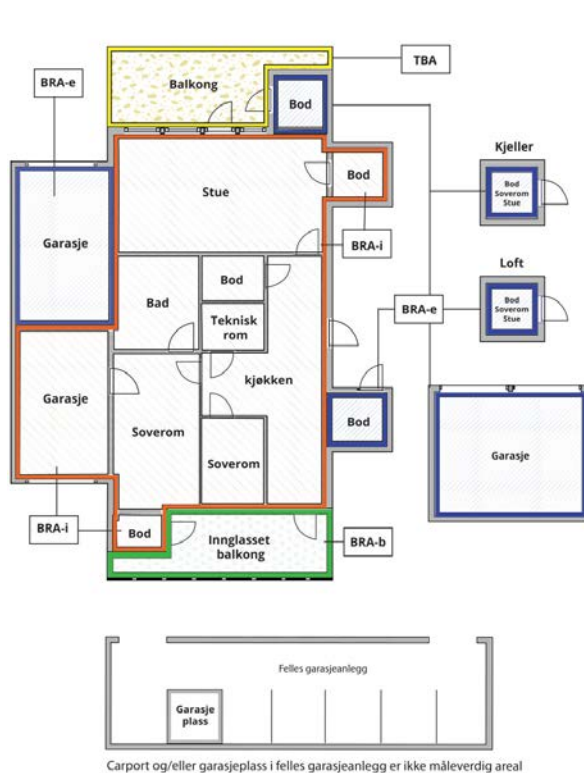
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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 boder
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).

Arealet 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 branncelleinnndeling

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 byggeteknisk 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

Andelsleilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 etasje	71		22	93	
Underetasje		6		6	
SUM	71	6	22		
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom		Innglasset balkong
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at inntegnet soverom nå er en del av stue.
Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: På fasaden mot baksiden er vinduer skiftet ut og fasade renoveret i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Stein Atle Aasen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	123		0	24278 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Manganveien 49 D

Hjemmelshaver

Skogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/SKOGEN BORETTSLAG	952480359	H0301		Aasen Eva

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

56

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Litt skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen kommentarer i egenerklæringen da selger ikke har bebodd leiligheten.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.07.1970	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Sønn		Samtale med Stein Atle Aasen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *«Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Skogen Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Mandag 20.04.2026 kl. 18:00

Sted: Tinnheiveien 17 (Kirka)

**Hilsen styret i
Skogen Borettslag.**



Innkalling til ordinær generalforsamling i Skogen Borettslag

Tidspunkt: Mandag 20.04.2026, kl. 18:00

Sted: Tinnheiveien 17 (Kirka).

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på generalforsamlingen. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på generalforsamlingen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vi foreslår at representanten fra Bosør blir valgt til møteleder.

Forslag til vedtak: Vi foreslår at representanten fra Bosør blir valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Styret foreslår at Elin Hansen blir valgt som sekretær for årsmøte.

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Møteleder + 1 representant fra generalforsamlingen.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra eierne

4.1 Skade på trær etter utvendig oppussing

Bak Manganveien 49 er det store skader på trær. Trær er knekt og det henger delvis løse grener fra trærne. Dette må fikses og ryddes opp i. Det skyldes kranløft.

Forslag til vedtak: Trær må beskjæres og ellers ryddes opp i.
Ja / Nei

4.2 Elbil-lader Manganveien

Det monteres el-bil ladere utenfor Manganveien 49.

Forslag til vedtak: Ja / Nei

Styrets innstilling: Styret er positive til dette og vil innhente priser på nytt el-bil ladeanlegg ved Manganveien.

4.3 Skjerming i Blyveien 5

1. Ønskelig at det settes opp busker/thuja slik det er utenfor de andre blokkene for å skjerme plenen utenfor. Det er utrolig forstyrrende med folk og dyr på plenen rett utenfor vinduet spesielt når man bor i 1. etasje og rett ved sykkel- og gangstien. Vet ikke hvordan andre beboere stiller seg til dette i nr 5, men det er i alle fall ønskelig utenfor 5C der jeg merker dette veldig godt. Kan vi få dette til?

2. Når kommer leveggen som er vedtatt og godkjent mellom hagen til 5C og den nye veien ned til Grønndalen?

3. Vil det komme boder til de som har garasjeplass i nytt parkeringsanlegg? Prisen som betales er pris inkludert bod/sportsbod som ble annonsert før man meldte sin interesse for garasje.

Forslag til vedtak: 1. Ønskelig at det settes opp busker/thuja slik det er utenfor de andre blokkene for å skjerme plenen utenfor Blyveien 5C

JA/NEI

Styrets innstilling: 1. Styret stiller seg nøytralt og lar det være opp til beboere.

2. Telenor skal etter påske ferdigstille området etter graving av kabel.

3. Det vil komme boder, men prisen er og var ikke inkludert i leien for garasjeplass.

4.4 Avløpsrør i Blyveien 4

Har mye problemer med avløpsrør i bygg 4 nå. Do og sluk blir ofte tett i hovedrøret. Foreslår at dette fikses.

Styrets innstilling: Dette er tatt tak i og vil bli fikset. Her vil det bli lagt rør-i-rør

4.5 Forslag til generalforsamlingen 2026

Bakgrunn for forslag: Det ble vedtatt på generalforsamlingen 2025 at det skulle sende ut referat fra styremøtene minst annenhver måned. Når noe blir vedtatt på en generalforsamling forventer man at det skal gjøres. Vi har kun fått et referat fra et styremøte, det er iallefall det jeg finner. Vet ikke hva det betyr, kanskje ikke dere har hatt flere styremøter? Eller er det vanskelig å få det ut? Eller er det ting dere ikke vil at beboere skal vite eller ta del i? Man må undre seg, dere får ganske så godt betalt for å gjøre en jobb for beboere. Det kan virke som dere holder igjen/eller viser motvilje mot å dele informasjon. Ønsker med dette at vi skal bli et borettslag som har åpenhet og delaktighet som mål, det vil på sikt medføre at andelseiere blir mer delaktige. Nå vet vi ingenting før ting er på plass/igang og da blir det spekulasjoner om man vil eller ei. Jeg vil derfor foreslå at vi får referat fra hvert styremøte, da blir det en vane og beboere kan følge litt mer med.

Ønsker at det stemmes ja eller nei til et referat etter hvert styremøte. Referatet skal være utformet som beskrevet i forrige generalforsamlings referat. Vil til forrige referat/vedtak fra generalforsamlingen.

Referat fra styremøte: 4.4 Forslag fra Inger Britt Haugjord Jeg foreslår at styret begynner å utarbeide og gjøre tilgjengelig referat fra styremøtene.

Referatet skal inneholde en kort oppsummering av:

- Hvilke saker som ble behandlet
- Hvilke vedtak som ble gjort
- Eventuelle oppfølgingspunkter.

Referater skal utformes på en måte som ivaretar personvern og ikke inneholde sensitiv eller personlig informasjon. Formålet er å sikre større åpenhet og gi andelseiere i borettslaget bedre innsikt i beslutningsprosesser som påvirker borettslaget. Det kan føre til økt engasjement i borettslaget, innspill eller til og med føre til at flere vil stille til valg. Man unngår rykter og feilinformasjon eller feiltolkning. Andelseiere får med seg hva som skjer i borettslaget og forståelse på beslutningene som tas.

Mangel på informasjon skaper skalper frykt, spekulasjoner og mistillit.

Vedtak: GF stemte over følgende enten 1. Referat etter hvert styremøte, eller 2 moderert til referat annenhver måned fra styret.

Vedtak: Styre informerer minst annenhver måned.

Forslag til vedtak: Ønsker at det stemmes ja eller nei til et referat etter hvert styremøte. Referatet skal være utformet som beskrevet i forrige generalforsamlings referat.

Styrets innstilling: Vi fortsetter vedtaket som i 2024 om at styret informerer beboere minst annenhver måned.

Fra protokoll på generalforsamling i 2024

Vedtak: GF stemte over følgende enten

1. Referat etter hvert styremøte, eller 2 moderert til referat annenhver måned fra styret.

Vedtak: Styre informerer minst annenhver måned

4.6 Bokklub

Hei, vi har mange fine bøker i Blyveien 3A kjelleren og en bokhylle. Burde nesten ha 2, siden noen har satt så mange bøker der. Er det flere blokker som har det? Burde vi ha med noen kasser til generalforsamlingen slik at folk kan bare forsyne seg? Eller arrangere en bokdag?

Sak 2: Flere naboer er enig med meg at vi burde få info om å bytte til Telenor med noen begynnelsen. Vi har vært fornøyde med Telia. Ønsker bedre kommunikasjon.

Forslag til vedtak: 1. Del en Bok dag

2. Mer info på forhånd. Takk!

Styrets innstilling: Om dette er ønskelig bør beboere organisere dette selv.

Styret sendte ut informasjon om at det ble bytte fra Telia til Telenor allerede 15. september 2025 og det ble byttet grunnet bedre langsiktig tilbud.

4.7 Fellesutgifter på leiligheter

Fellesutgiftene som betales av hybler er mye høyere i forhold til de leilighetene med 3 soverom. Pr nå betaler jeg 97,22 pr m², mens 3-roms betaler 62,65 pr. m². Dette har ikke blitt justert siden 70-tallet. Jeg vil gjerne at dette skal justeres, slik at det er mer rettferdig fordelt på størrelse på leilighetene.

Forslag til vedtak: Fellersutgiftene blir fordelt mer rettferdig i borettslaget

Ja / Nei

Styrets innstilling: Vi stiller oss nøytrale og vil at beboere skal bestemme om det skal gjøres noen justeringer på dette.

5. Saker fra styret

Ingen saker fra styret.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 200.000,-. Samme honorar som 2025.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Vidar Hægeland
Styremedlem, Robert Øvrebø
Styremedlem, Magnus Mikalsen
Styremedlem, Anette Rolland
Styremedlem, Janne Marie Fosstveit Nodeland
Styremedlem, Elin Anette Hansen
Varamedlem, Ahmed Al-Nil

For at registreringen av det nye styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv.

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Vidar Hægeland

Alternativet: Ingen

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

Janne Nodeland

Robert Nicoll Øvrebø

Forslag til vedtak: Som styremedlem foreslås:

Dejan Vasic

Rune Stray

Kristian Pedersen

Torbjørn Dybfest

Sladana Ivanovic

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:

David Tverbak

Maija-Liisa Aas

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

Inger Britt Haugjord

Janne Sjøstrøm Knudsen

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på generalforsamling. Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På generalforsamling kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Skogen Borettslag mandag 20.04.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:

ADRESSE:

EIER AV ANDELSNUMMER:

SIGNATUR:

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Skogen Borettslag 2025

Informasjon fra styret

Skogen Borettslag (org. nr: 952480359) 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 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Vidar Hægeland, Blyveien 1 B 2.Etg.
Styremedlem, Robert Øvrebø, Manganveien 49 E 3.Etg.
Styremedlem, Magnus Mikalsen, Blyveien 3 D U.Etg.
Styremedlem, Anette Rolland, Blyveien 3 A 2.Etg.
Styremedlem, Janne Marie Fosstveit Nodeland, Blyveien 4 A
Styremedlem, Elin Anette Hansen, Blyveien 3 B
Varamedlem, Ahmed Al-Nil, Manganveien 49 B

Valg 2026

Det skal i år velges følgende verv:

1 styreleder for 2 år

2 styremedlemmer for 2 år
2 varamedlemmer for 1 år

Styrets arbeid i 2025

I inneværende periode har det vært avviklet 17 møter og en ekstraordinær generalforsamling. Styret har behandlet 40 saker, søknader og forslag til behandling. Det har i denne perioden vært en del store utgifter i borettslaget.

Vi har hatt endel uforutsette utgifter i 2025. En leilighet som hadde feil ved støping av gulv går tilbake til da blokken ble bygd i 1968 som borettslaget har måtte dekke. Vi har hatt endel forsikringsaker som gjelder lekkasjer fra verandaer.

Vi har byttet fra Telia til Telenor som internett/TV-leverandør.

Rehabiliteringen av blokkene er nå ferdigstilt.

Det er installert nye el-vifter på pipetopper og det har vært endel oppfølging på dette. Pipefiks kommer for å informere om problem/løsninger i denne forbindelsen. Dette blir etter generalforsamlingen.

Det har vært litt arbeid ifm det nye søppelanlegget i Blyveien. (Manganveien må vente til nye blokker er påbegynt av utbygger.)

Det har vært mye arbeid/planlegging med garasjeanlegget. (Husk Anette Rolland er garasjeansvarlig.)

Vi har også brukt tid på å sende ut informasjon til alle beboere for å opprettholde

vedtaket om å informere beboere annen hver måned. Vi vil med dette minne dere på om at det er viktig å ha riktig kontakt-info inne på medlemssidene. Dette gjøres ved å logge inn her: <https://bosor.bbl.no/> slik at dere ikke går glipp av det som blir sendt. De av dere som har valgt å ikke få tilsendt informasjon, må selv gå inn å sjekke aktivt på BoSør (<https://bosor.bbl.no/>) da det ikke blir sendt ut skriv i posten lenger.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

- El-vifter på pipehatter i alle oppganger
- Rehabilitering av fasader
- Nedgravd søppelanlegg (Blyveien)
- Vedlikehold av grøntområde
- Flere forsikringsskader
- Forhandlet frem ny avtale for TV/Internett

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

Resultatrapport klient 37 Skogen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		4 207 392	4 207 392	4 207 392	4 207 610
Inndekning av renter		1 663 636	737 285	753 984	1 429 687
Inndekning av ord. avdrag		205 682	259 926	198 663	227 902
Bredbånd/IP-telefon/Kollektiv internett		805 608	782 064	815 000	930 000
Leieinntekt parkering		407 782	82 500	75 000	407 000
Fryseboksleie		6 300	6 300	6 300	6 300
Vaskeri inntekter		45 990	43 981	38 000	37 290
Innbetalte dugnadspenger		40 200	40 200	40 200	0
Andre driftsinntekter	1	139 262	381 938	121 924	140 284
Sum inntekter		7 521 852	6 541 586	6 256 463	7 386 073
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	19 563	18 688	19 500	16 000
Styre honorar	3	205 998	180 000	180 000	200 000
Forretningsfører honorar		220 402	210 441	215 000	226 000
Rådgivningstjenester		291 482	217 961	206 500	192 000
Kontingent boligbyggelag		36 750	37 000	37 000	44 000
Vaktmestertjenester		0	550	0	0
Lønn	4	226 904	231 296	205 740	220 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	64 267	56 288	54 389	58 990
Vedlikehold/serviceavtaler	5	21 220 971	15 009 326	586 337	1 064 042
Kabel-tv		791 636	784 318	815 000	930 000
Forsikring		474 899	399 232	430 000	513 000
Kommunale avgifter		2 005 415	1 958 021	2 008 000	1 956 000
Strøm		247 607	250 530	302 000	213 000
Skattekostnad (salg tomt)	6	327 316	0	0	0
Andre leiekostnader		68 600	0	0	0
Renhold, fellesareal		227 357	214 084	220 000	220 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		19 418	1 404	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		349	0	0	1 000
Telefon og porto		0	1 813	0	0
Drift maskiner		5 087	4 752	0	5 000
Andre driftsutgifter	7	37 398	29 274	29 850	34 000
Avskrivninger		14 915	9 123	9 000	19 052
Sum driftskostnader		26 506 334	19 614 102	5 318 316	5 912 084
Driftsresultat		-18 984 482	-13 072 516	938 147	1 473 989
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		191 094	199 214	2 500	175 000
Annen finansinntekt		11 633	12 262	12 000	10 000
Rentekostnad		1 947 151	821 218	753 984	1 431 087
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 744 425	-609 742	-739 484	-1 246 087
Arsresultat	8, 9	-20 728 907	-13 682 258	198 663	227 902
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		20 728 907	13 682 258	198 663	227 902
Sum disponering av resultat		20 728 907	13 682 258	198 663	227 902

Balanserapport klient 37 Skogen Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 11	5 273 082	5 273 082
Bygninger	10, 11	8 181 375	8 181 375
Garasjer	10, 11	7 723 668	7 723 668
Andre fellesanlegg	10, 11	13 218 742	13 218 742
Andre driftsmidler	10	70 462	35 733
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		34 467 329	34 432 600
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 916	4 436
Andre fordringer	12	461 712	383 237
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 716 922	9 655 977
Skattetrekkskonto, bundne midler		10 495	7 097
Sum omløpsmidler	8	3 207 045	10 050 747
SUM EIENDELER		37 674 374	44 483 347

Balanserapport klient 37 Skogen Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		13 400	13 400
Annen egenkapital		9 505 003	9 505 003
Årets resultat		-20 728 907	0
Sum egenkapital	9	-11 210 503	9 518 403
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11, 13	43 506 979	28 710 998
Borettsinnskudd	11, 13	2 034 300	2 034 300
Sum langsiktig gjeld		45 541 279	30 745 298
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		111 995	76 266
Leverandørgjeld		2 393 142	3 913 298
Skyldig off. myndigheter		25 620	20 153
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		31 114	50 165
Påløpne renter		43 113	49 649
Annen kortsiktig gjeld	14	738 613	110 114
Sum kortsiktig gjeld	8	3 343 598	4 219 645
Sum gjeld		48 884 877	34 964 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 674 374	44 483 347

Skogen Borettslag

23.03.2026

(Signert elektronisk)

Vidar Hægeland
Styreleder

Elin Anette Hansen
Styremedlem

Anette Rolland
Styremedlem

Janne Marie Fosstveit Nodeland
Styremedlem

Robert Øvrebø
Styremedlem

Magnus Mikalsen
Styremedlem

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

Andre inntekter:

kr 46 578,- Ladrestrøm EL-bil

kr 92 684,- Serviceavtale, plassleie basestasjon og viderefakturerings til Tinnheia Utvikling AS

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	19 563	18 688
Sum	19 563	18 688

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

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	205 998	180 000
Sum	205 998	180 000

Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn	195 791	191 932
5150 Opptjente feriepenger	31 113	27 275
5190 Andre påløpte lønnskostnader	0	12 089
5400 Arbeidsgiveravgift	59 880	52 442
5401 Arb.g.avg.opparb.feriepenger	4 387	3 846
Sum	291 171	287 585

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Utbetalt lønn i 2025 til styremedlemmer ut over styrehonorar kr 0,-

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	74 235	160 293
6601 Garasje Vedlikehold	13 167	10 251
6603 Vedlikehold vvs	107 716	13 582
6604 Vedlikehold elektro	37 470	67 122
6605 Vedlikehold utv. anlegg	4 101	24 365
6614 Egenandel skader	0	30 000
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	0	13 476
6630 Brøyting	44 319	42 011
6640 Periodisk vedlikehold bygg	20 899 765	14 648 227
6690 Dugnadsutbetalinger	40 200	0
Sum	21 220 971	15 009 326

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

6640 gjelder rehabilitering av hele fasaden. Prosjektet hadde oppstart i 2024 og skal etter planen ferdigstilles i 2026. Rehabiliteringen er finansiert gjennom salg av tomt og låneopptak.

Note 6 - Skattekostnad

Skogen brl solgte i 2023 en tomt. Dette utløste skatt på gevist av tomten, som tilfalt beboerne, da borettslaget ikke er eget skattesubjekt. Styret har vært i dialog med skatteetaten over lang tid og endelig vedtak fra skatteetaten på beregning av skatt ble gjort i 2025. Styret valgte og refundere beboerne for restskatten. Kostnaden består av alle krav som er sendt inn av beboerne.

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	0	315
7440 Kontingent NBBL	8 844	8 844
7710 Kostnader vedr.styret	3 001	3 992
7720 Årsmøte	12 362	9 626
7770 Bankomkostninger	5 912	4 091
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7773 KLARE - gebyr lån	1 500	0
7790 Andre kostnader	3 904	532
Sum	37 398	29 274

Note 8 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	5 831 101	13 181 756
Årets resultat	-20 728 907	-13 682 258
Tilbakeføring avskrivninger	14 915	9 123
Kjøp / salg anleggsmidler	-49 644	-8 487 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	14 795 981	14 809 480
B. Årets endringer i disponible midler	-5 967 654	-7 350 655
C. Disponible midler UB	-136 553	5 831 101
Omløpsmidler	3 207 045	10 050 747
- Kortsiktig gjeld	3 343 598	4 219 645
Disponible midler 31.12	-136 553	5 831 101

Tabellen over viser at borettslaget har negative disponible midler.

Styret har iverksatt følgende tiltak for å styrke borettslagets likviditet:

11.07.2025 Tatt opp nytt lån kr. 15 000 000,-.

Likviditetet er i bedring, disponible midler utgjør pr. 20.03.2026 kr. 818 436,-.

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	13 400	13 400
Annen egenkapital 01.01	9 505 003	23 187 261
Årets resultat	-20 728 907	-13 682 258
Sum egenkapital 31.12	-11 210 503	9 518 403

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, det vil si at balanseført verdi av eiendelene er lavere enn balanseført verdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven legger til grunn historisk kost som verdsettelsesprinsipp, og at større vedlikeholdsprosjekter som er gjeldsfinansiert ikke balanseføres.

Som følge av dette gir den balanseførte verdien ikke et fullt uttrykk for den reelle verdien av borettslagets eiendeler.

Erfaringer fra omsetning av enkelteleiligheter indikerer at den samlede markedsverdien av borettslagets eiendommer overstiger balanseført verdi, og styret vurderer derfor den faktiske egenkapitalen som positiv.

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Balkonger	Elektrisk Ariens snøfreser trappetralle	ST-28	Vaskemaskin W555H	Vaskemaskin W555H
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 122 000	12 231 742	33 500	23 900	24 300	39 928
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 122 000	12 231 742	33 500	23 900	24 300	39 928
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	33 500	23 900	24 300	39 928
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 122 000	12 231 742	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	1969	2001	2012	2012	2014	2018
Antatt levetid i år :			5	5	5	5

	Ladeanlegg EL-Bil	WE1100P Electrolux	Garasjer Maganveien	Tomt garsje/parkering	Tomt til Parkeringsplass Blyveien 2	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	59 375	45 617	223 668	4 619 394	653 688	7 500 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 375	45 617	223 668	4 619 394	653 688	7 500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	19 007	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	59 375	26 610	223 668	4 619 394	653 688	7 500 000
Årets avskrivninger :	0	9 123	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2021	2023	1969	2006	2013	2024
Antatt levetid i år :		5				

	Søppelanlegg	WE1100P Electrolux Laundry
Anskaffelseskost pr.01.01 :	987 000	0
Årets tilgang :	0	49 644
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	987 000	49 644
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	5 792
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	987 000	43 852
Årets avskrivninger :	0	5 792
Anskaffelsesår :	2024	2025
Antatt levetid i år :		5

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

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	45 541 279	30 745 298
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	34 396 867	34 396 867

Note 12 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:

Forskuddsbetalte kostnader som gjelder neste år kr. 363 481,-

Mellomregning Klare Finans kr. 93 231,-

Avs for innskudd vaskeri kr. 5 000,-

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Norge	Sparebanken Norge	Sparebanken Norge
Formål:	Låneopptak ifm rehabilitering av bygningen	Refinansiering	Refinansiering
Lånenummer:	28007386380	28007177684	30008720858
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024	2023
Rentesats:	5.10 %	5.10 %	5.10 %
Betingelser:	Flytende nominell Rente 5,05 %	Flytende nominell Rente 5,05 %	Flytende nominell Rente 5,05 %
Beregnet innfridd:	25.09.2065	25.12.2064	25.09.2053
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000	15 000 000	13 950 000
Lånesaldo 01.01:	0	15 000 000	13 710 998
Avdrag i perioden:	0	0	204 019
Opptak i perioden:	15 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	15 000 000	15 000 000	13 506 979

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28007177684	27	124 270	3 355 290
	66	116 886	7 714 476
	27	106 051	2 863 377
	8	79 203	633 624
	6	72 203	433 218
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28007386380	27	124 270	3 355 290
	66	116 886	7 714 476
	27	106 051	2 863 377
	8	79 203	633 624
	6	72 203	433 218
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008720858	27	111 901	3 021 327
	66	105 252	6 946 632
	27	95 495	2 578 365
	8	71 319	570 552
	6	65 016	390 096
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 28007177684 har første avdrag 25.03.2027 med kr 32 635	27	124 270	90
	66	116 886	85
	27	106 051	77
	8	79 203	57
	6	72 203	52
Lån 28007386380 har første avdrag 25.12.2027 med kr 32 635	27	124 270	90
	66	116 886	85
	27	106 051	77

Pantegjeld

8	79 203	57
6	72 203	52

Lån nr 2800 71 77684 er avdragsfritt frem til 31.12.2026. Avdrag kreves inn forskuddsvis fra eierne, innkreving av avdrag starter derfor fra 01.01.2027. I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av:

kr 735 393,- ikke bokført faktura ang fasade.

kr 3 220,- avsatt for refusjon for salg av tomt.

Resultat og balanse med noter for Skogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skogen Borettslag

Styreleder	Vidar Hægeland (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Robert Øvrebø (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Anette Rolland (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Magnus Mikalsen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Elin Anette Hansen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Janne Marie Fostveit Nodeland (sign.)	23.03.2026

Til generalforsamlingen i Skogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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, 24. mars 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-24 22:07:51 UTC+01:00

Ole-Kristen Stenberg

 **bankID**

NO BankID - 77dd7366-3b2f-45dc-9814-f00207a22da9



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Bakgrunn for forslag:

Det ble vedtatt på generalforsamlingen 2025 at det skulle sende ut referat fra styremøtene minst annenhver måned. Når noe blir vedatt på en generalforsamling forventer man at det skal gjøres.

Vi har kun fått et referat fra et styremøte, det er iallefall det jeg finner. Vet ikke hva det betyr, kanskje ikke dere har hatt flere styremøter? Eller er det vanskelig å få det ut? Eller er det ting dere ikke vil at beboere skal vite eller ta del i? Man må undre seg, dere får ganske så godt betalt for å gjøre en jobb for beboere. Det kan virke som dere holder igjen/eller viser motvilje mot å dele informasjon. Ønsker med dette at vi skal bli et borettslag som har åpenhet og delaktighet som mål, det vil på sikt medføre at andelseiere blir mer delaktige. Nå vet vi ingenting før ting er på plass/igang og da blir det spekulasjoner om man vil eller ei.

Jeg vil derfor foreslå at vi får referat fra hvert styremøte, da blir det en vane og beboere kan følge litt mer med.

Ønsker at det stemmes ja eller nei til et referat etter hvert styremøte. Referatet skal være utformet som beskrevet i forrige generalforsamlings referat.

Vil til forrige referat/vedtak fra generalforsamlingen.

Referat fra styremøte:

4.4 Forslag fra Inger Britt Haugjord

Jeg foreslår at styret begynner å utarbeide og gjøre tilgjengelig referat fra styremøtene.

Referatet skal inneholde en kort oppsummering av:

Hvilke saker som ble behandlet

Hvilke vedtak som ble gjort

Eventuelle oppølgingspunkter.

Referater skal utformes på en måte som ivaretar personvern og ikke inneholde sensitiv eller personlig informasjon.

Formålet er å sikre større åpenhet og gi andelseiere i borettslaget bedre innsikt i beslutningsprosesser som påvirker borettslaget. Det kan føre til økt engasjement i borettslaget, innspill eller til og med føre til at flere vil stille til valg. Man unngår rykter og feilinformasjon eller feiltolking. Andelseiere får med seg hva som skjer i borettslaget og forståelse på beslutningene som tas. Mangel på informasjon skaper skalper, frykt, spekulasjoner og mistillit.

Vedtak: GF stemte over følgende enten 1. Referat etter hvert styremøte, eller 2. moderert til referat annenhver måned fra styret.

Vedtak: Styre informerer minst annenhver måned.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skogen Borettslag

Mandag 20.04.2026 kl. 18:00 - Tinnheiveien 17 (Kirka).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vi foreslår at representanten fra Bosør blir valgt til møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Gert Holgersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Elin Hansen

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt:

Ahmed Al-Nil & Gert Holgersen

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 48

Antall fullmakter: 6

Totalt: 54

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra eierne

4.1 Skade på trær etter utvendig oppussing

Bak Manganveien 49 er det store skader på trær. Trær er knekt og det henger delvis løse grener fra trærne. Dette må fikses og ryddes opp i. Det skyldes kranløft.

Vedtak:

Trær må beskjæres og ellers ryddes opp i.

4.2 Elbil-lader Manganveien

Det monteres el-bil ladere utenfor Manganveien 49.

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt.

4.3 Skjerming i Blyveien 5

1. Ønskelig at det settes opp busker/thuja slik det er utenfor de andre blokkene for å skjermes plenen utenfor. Det er utrolig forstyrrende med folk og dyr på plenen rett utenfor vinduet spesielt når man bor i 1. etasje og rett ved sykkel- og gangstien. Vet ikke hvordan andre beboere stiller seg til dette i nr 5. men det er i alle fall ønskelig utenfor 5C der jeg merker dette veldig godt. Kan vi få dette til?

2. Når kommer leveggen som er vedtatt og godkjent mellom hagen til 5C og den nye veien ned til Grønndalen?

3. Vil det komme boder til de som har garasjeplass i nytt parkeringsanlegg? Prisen som betales er pris inkludert bod/sportsbod som ble annonsert før man meldte sin interesse for garasje.

Vedtak:

1. Styret skal jobbe videre med det.
2. Styret jobber videre med det.
3. Det blir tilgjengelig ca 11 boder i 3. blokken.

4.4 Avløpsrør i Blyveien 4

Har mye problemer med avløpsrør i bygg 4 nå. Do og sluk blir ofte tett i hovedrøret. Foreslår at dette fikses.

Vedtak:

Dette er tatt tak i og vil bli fikset. Her vil det bli lagt rør-i-rør.

4.5 Forslag til generalforsamlingen 2026

Bakgrunn for forslag: Det ble vedtatt på generalforsamlingen 2025 at det skulle sende ut referat fra styremøtene minst annenhver måned. Når noe blir vedtatt på en generalforsamling forventer man at det skal gjøres. Vi har kun fått et referat fra et styremøte, det er iallefall det jeg finner. Vet ikke hva det betyr, kanskje ikke dere har hatt flere styremøter? Eller er det vanskelig å få det ut? Eller er det ting dere ikke vil at beboere skal vite eller ta del i? Man må undre seg, dere får ganske så godt betalt for å gjøre en jobb for beboere. Det kan virke som dere holder igjen/eller viser motvilje mot å dele informasjon. Ønsker med dette at vi skal bli et borettslag som har åpenhet og delaktighet som mål, det vil på sikt medføre at andelseiere blir mer delaktige. Nå vet vi ingenting før ting er på plass/igang og da blir det spekulasjoner om man vil eller ei. Jeg vil derfor foreslå at vi får referat fra hvert styremøte, da blir det en vane og beboere kan følge litt mer med.

Ønsker at det stemmes ja eller nei til et referat etter hvert styremøte. Referatet skal være utformet som beskrevet i forrige generalforsamlings referat. Vil til forrige referat/vedtak fra generalforsamlingen.

Referat fra styremøte: 4.4 Forslag fra Inger Britt Haugjord Jeg foreslår at styret begynner å utarbeide og gjøre tilgjengelig referat fra styremøtene.

Referatet skal inneholde en kort oppsummering av:

- Hvilke saker som ble behandlet
- Hvilke vedtak som ble gjort
- Eventuelle oppfølgingspunkter.

Referater skal utformes på en måte som ivaretar personvern og ikke inneholde sensitiv eller personlig informasjon. Formålet er å sikre større åpenhet og gi andelseiere i borettslaget bedre innsikt i beslutningsprosesser som påvirker borettslaget. Det kan føre til økt engasjement i borettslaget, innspill eller til og med føre til at flere vil stille til valg. Man unngår rykter og feilinformasjon eller feiltolkning. Andelseiere får med seg hva som skjer i borettslaget og forstås på beslutningene som tas.

Mangel på informasjon skaper skalper frykt, spekulasjoner og mistillit.

Vedtak: GF stemte over følgende enten 1. Referat etter hvert styremøte, eller 2 moderert til referat annenhver måned fra styret.

Vedtak: Styre informerer minst annenhver måned.

Vedtak:

Styret informerer annenhver måned.

4.6 Bokklub

Hei, vi har mange fine bøker i Blyveien 3A kjelleren og en bokhylle. Burde nesten ha 2, siden noen har satt så mange bøker der. Er det flere blokker som har det? Burde vi ha med noen kasser til generalforsamlingen slik at folk kan bare forsyne seg? Eller arrangere en bokdag?

Sak 2: Flere naboer er enig med meg at vi burde få info om å bytte til Telenor med noen begynnelsen. Vi har vært fornøyd med Telia. Ønsker bedre kommunikasjon.

Vedtak:

1. Beboere sender mail til styret om hvor det er bokhyller i blokkene, så legger styret ut et oppslag om hvor bokhyllene befinner seg.

2. Det ble sendt ut informasjon om dette byttet 15. september 2025.

4.7 Fellesutgifter på leiligheter

Fellesutgiftene som betales av hybler er mye høyere i forhold til de leilighetene med 3 soverom. Pr nå betaler jeg 97,22 pr m2, mens 3-roms betaler 62,65 pr. m2. Dette har ikke blitt justert siden 70-tallet. Jeg vil gjerne at dette skal justeres, slik at det er mer rettferdig fordelt på størrelse på leilighetene.

Vedtak:

Forslaget er nedstemt.

5. Saker fra styret

Ingen saker fra styret.

Vedtak:

Ingen saker fra styret.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 200.000,-

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Vidar Hægeland ble enstemmig valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

Janne Nodeland

Robert Nicoll Øvrebø

(Stiller ikke til gjenvalg)

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Vidar Hægeland (2 år)

Anette Rolland (1 år)

Elin Anette Hansen (1 år)

Magnus Mikalsen (1 år)

Dejan Vasic (2 år)

Rune Stray (2 år)

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt:

Anita Fast Skuland

David Tverbak

Maija-Lissa Aas

Sladana Ivanovic

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt:

Inger Britt Haugjord

Janne Sjøstrøm Knudsen

Protokoll for Skogen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gert Holgersen (sign.)	21.04.2026
Sekretær	Elin Anette Hansen (sign.)	21.04.2026
Protokollvitne	Ahmed Al-Nil (sign.)	20.04.2026

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utført: 13.08.26 Side 1 av 2

Skogen Borettslag	Vår ref.:	37/56	Fødselsdato eier:	22.11.1942
Manganveien 49 D	Type:	Borettslag		
4629 KRISTIANSAND	Eiere:	Eva Aasen		
Organisasjonsnr:	952 480 359	Andelsnr:	56	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 860

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter felleslån	514
	Driftskostnader	2 662
	Renter felleslån	514
	AVDRAG FELLESLÅN	143
	RENTER FELLESLÅN	459
Tilleggsytelser:	Vask fellesareal	70
	Telia TV/Bredbånd	459
	Serviceavtale	39

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	338 104	Gjeld siste årsoppg.: 339 024
Klient ajourf. lån:	43 388 822	Klient gj. s. årsoppg.: 43 506 978

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 30008720858, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.08.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 109

Saldo per 13.08.2026: 13 388 822

Andel av saldo: 104 331

Første termin/første avdrag: 25.12.2023 (siste termin 25.09.2053)

Lånenummer: 28007177684, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.08.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 154

Saldo per 13.08.2026: 15 000 000

Andel av saldo: 116 886

Første termin: 25.03.2025Neste avdrag: 11.03.2027 (siste termin 25.12.2064)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 11.03.2027 utgjøre ca kr 0,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 28007386380, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.08.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 157

Saldo per 13.08.2026: 15 000 000

Andel av saldo: 116 886

Første termin: 25.12.2025Neste avdrag: 25.12.2027 (siste termin 25.09.2065)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.12.2027 utgjøre ca kr 80,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Vidar Hægeland

Adresse: Blyveien 1 B 2.Etg.

Postnr/-sted: 4629 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 90703793

E-post: skogenbrl@sobopost.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 13.08.26 Side 2 av 2

Skogen Borettslag
Manganveien 49 D
4629 KRISTIANSAND

Vår ref.: 37/56
Type: Borettslag
Eiere: Eva Aasen

Fødselsdato eier: 22.11.1942

Organisasjonsnr: 952 480 359

5: Restanse felleskostnader pr. 13.08.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	339 024	Andre inntekter:	1 580
Annen formue:	71	Utgifter:	15 141		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	16 200
Andelsnr:	56	Partialobligasjonsnr:	00056

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 151/124, 151/1286, 151/123

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588180
--------------	------------------------	-----------	----------

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Bo regler og -plikter i Skogen Borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hensetning av uregistrert bil på lagets parkeringsplasser er ikke lov.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Innvendig rør og varmtvannsbereder:

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

2. Utvendig faste glass:

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

3. Vannskade i leilighetene:

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

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

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

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

å forhindre fremtidige lekkasjer og tilstopping av rør.

3

§23 Forebygging av brann.

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

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

.

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

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

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

Husk å snu/vend apparatet 1 gang i året.

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

Styret

Revidert 17.11.2025.

Vedtekter

for Skogen borettslag org nr 952480359.

tilknyttet

Sørlandet Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker

boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

til andre.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

59. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet 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.

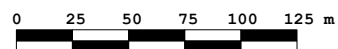


KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

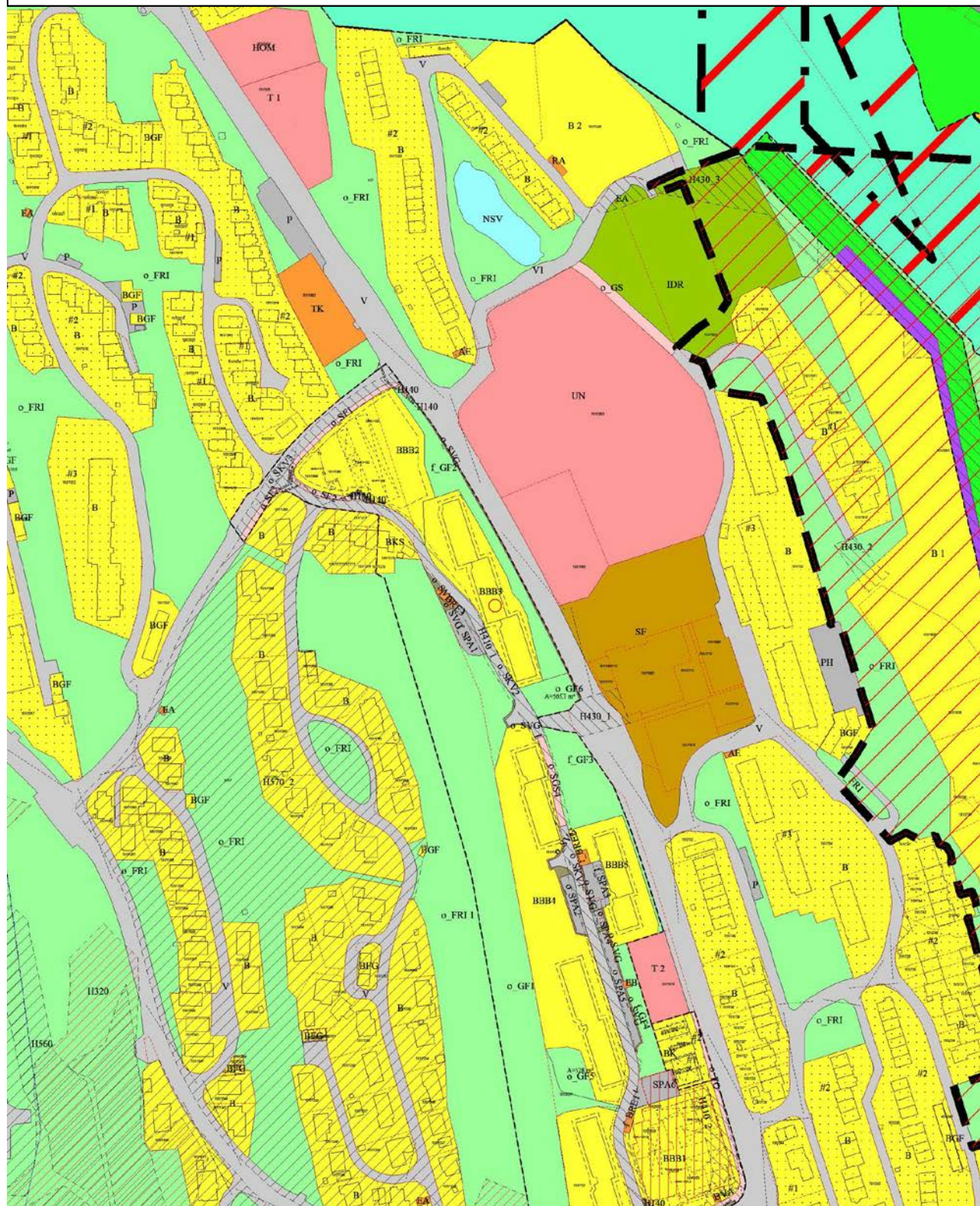


Område: Manganveien 49D

Dato: 17.08.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1502

**Reguleringsbestemmelser for
Skogen borettslag. Detaljregulering**

Dato: 03.03.21

Revidert 10.12.2021

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

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

1.1 Bebyggelsestype (pbl § 12-7)

Innenfor BBB1-BBB2 skal det oppføres leiligheter i blokk.

Innenfor BBB3 – BBB6 skal eksisterende boligblokker videreføres.

Innenfor BKS skal eksisterende konsentrert småhusbebyggelse videreføres.

1.2 Krav til uteoppholdsareal (pbl § 12-7)

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

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

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

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

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

1.3 Plassering av bebyggelse (pbl § 12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

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

1.4 Utnyttelse (pbl § 12-7)

BBB1

Bebygd areal (BYA) = 1600 m² BYA

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

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

BBB2

Bebygd areal (BYA) = 1600 m² BYA.

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

BBB3-BBB6

Eksisterendes bebyggelses bruk, utnyttelse og høyder skal videreføres.

Innenfor delfeltene BBB3-BBB6 tillates til sammen 134 boenheter.

Funksjonsmessige oppgraderinger av fasader tillates.

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

BKS

Eksisterendes bebyggelses bruk, utnyttelse og høyder skal videreføres.

1.5 Høyder (pbl §12-7)

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

1.6 Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

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

1.7 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

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

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

1.8 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

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

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

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

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

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

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

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

Plassering og utforming av åpen grøft skal fremgå av situasjonsplan.

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

1.10 Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

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

Takoppbygg kan maksimalt ha en størrelse på 15 m².

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

1.11 Støy (pbl §12-7 nr 4)

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

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

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

1.12 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

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

Parkeringskjellere skal etableres innenfor byggegrenser i delfeltet.

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

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

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

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

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

1.13 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

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

1.14 Stiforbindelse (pbl §12-7 nr 7)

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

1.15 Urbant landbruk

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

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

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

Det skal etableres nedgravd løsning for BBB1-BBB6.

f_BRE1 er felles for BBB1 og BBB6

f_BRE2 er felles for BBB4 og BBB5

f_BRE3 er felles for BBB2 og BBB3

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

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

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

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

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

Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

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

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

Parkering (pbl § 12-7).

Områdene kan benyttes til parkering.

f_SPA1 er felles for beboere i BBB3.

o_SPA2 er offentlig.

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

o_SPA4 er offentlig.

o_SPA5 er offentlig.

o_SPA6 er privat.

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

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

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

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

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

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

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

Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

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

Kvartalslek (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

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

Sandlek (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Felt o_GF5 og o_GF6 skal opparbeides som sandlekeplass.

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

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

4.2 Sikringssone – friskt

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

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

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

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

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

5.3 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i BBB1 skal

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

5.4 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i BBB2 skal

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

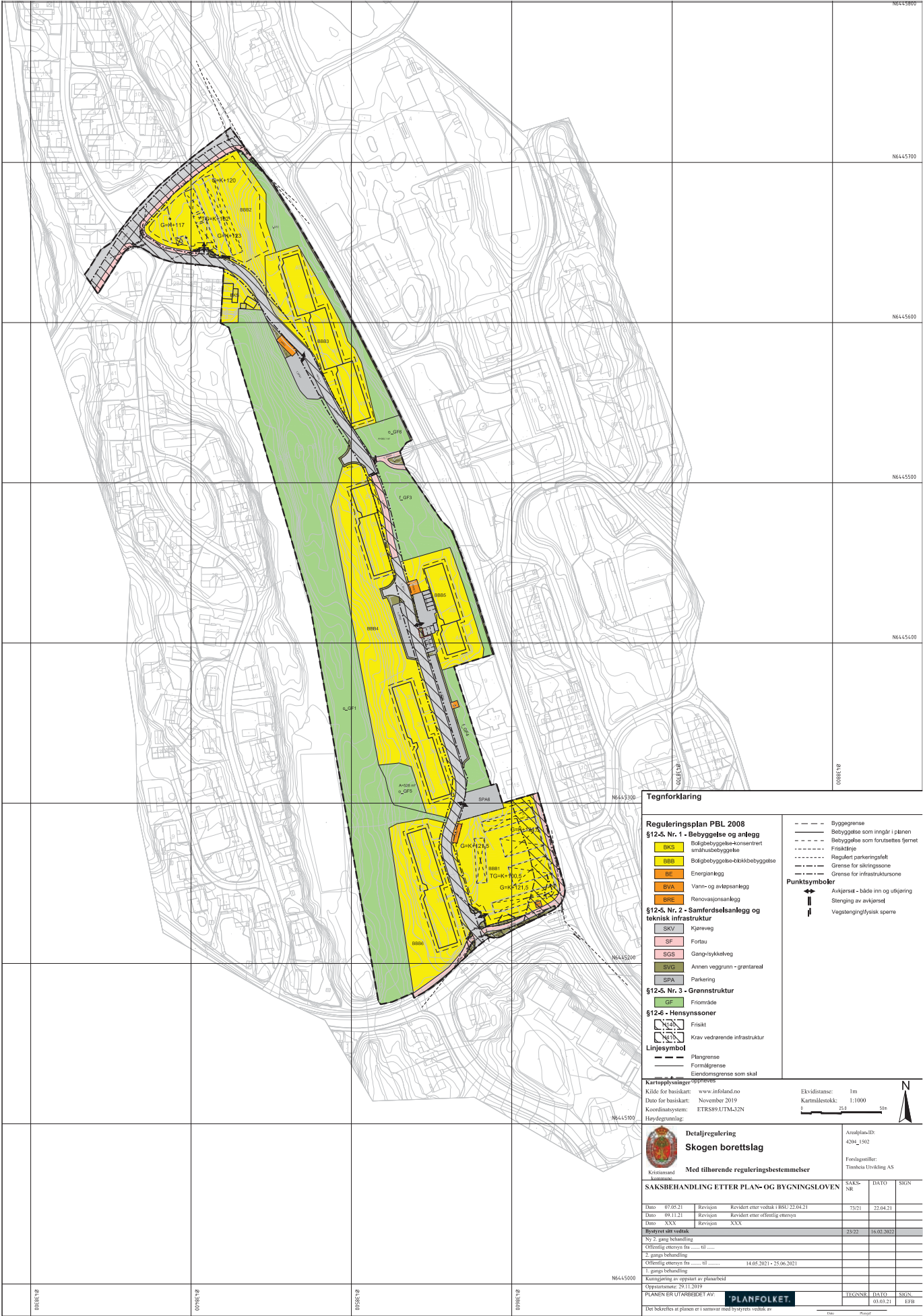
- e) reetablering av fortau o_SF1 langs Tinnheiveien ved fotgjengerfelt være ferdig og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- f) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

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

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

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

Plan- og bygningssjefen.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BKS Bdgbebyggelse-konsentrert smuttsbebyggelse
- BBB Bdgbebyggelse-ikk-konsentrert smuttsbebyggelse
- BE Energiknagg
- BVA Vann- og avløpsanlegg
- BRE Renovasjonsanlegg

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV Kjøreveg
- SF Fortau
- SGS Gang-/sykkelveg
- SVG Annen veggrunn - grøntareal
- SPA Parkering

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GF Fitområde

§12-6 - Hensynssoner

- FR Frisikt
- KR Krav vedrørende infrastruktur

Linjesymbol

- Plangrense
- Formalgrense
- Eiendomsgrense som skal

- Byggegrense
 - Bebyggelse som inngår i planen
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Frisiktnye
 - Regulert parkeringsfelt
 - Grense for sikringszone
 - Grense for infrastrukturzone
- Punktsymboler
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
 - Stenging av avkjørsel
 - Vegstengingsfysisk sperre

Kartopplysninger

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

Ekkvidistans: 1m
Kartmålestokk: 1:1000
0 25 50



Detaljregulering
Skogen borettslag

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Anslags-ID:
4204_1302

Forslagstiller:
Timberia Utvikling AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

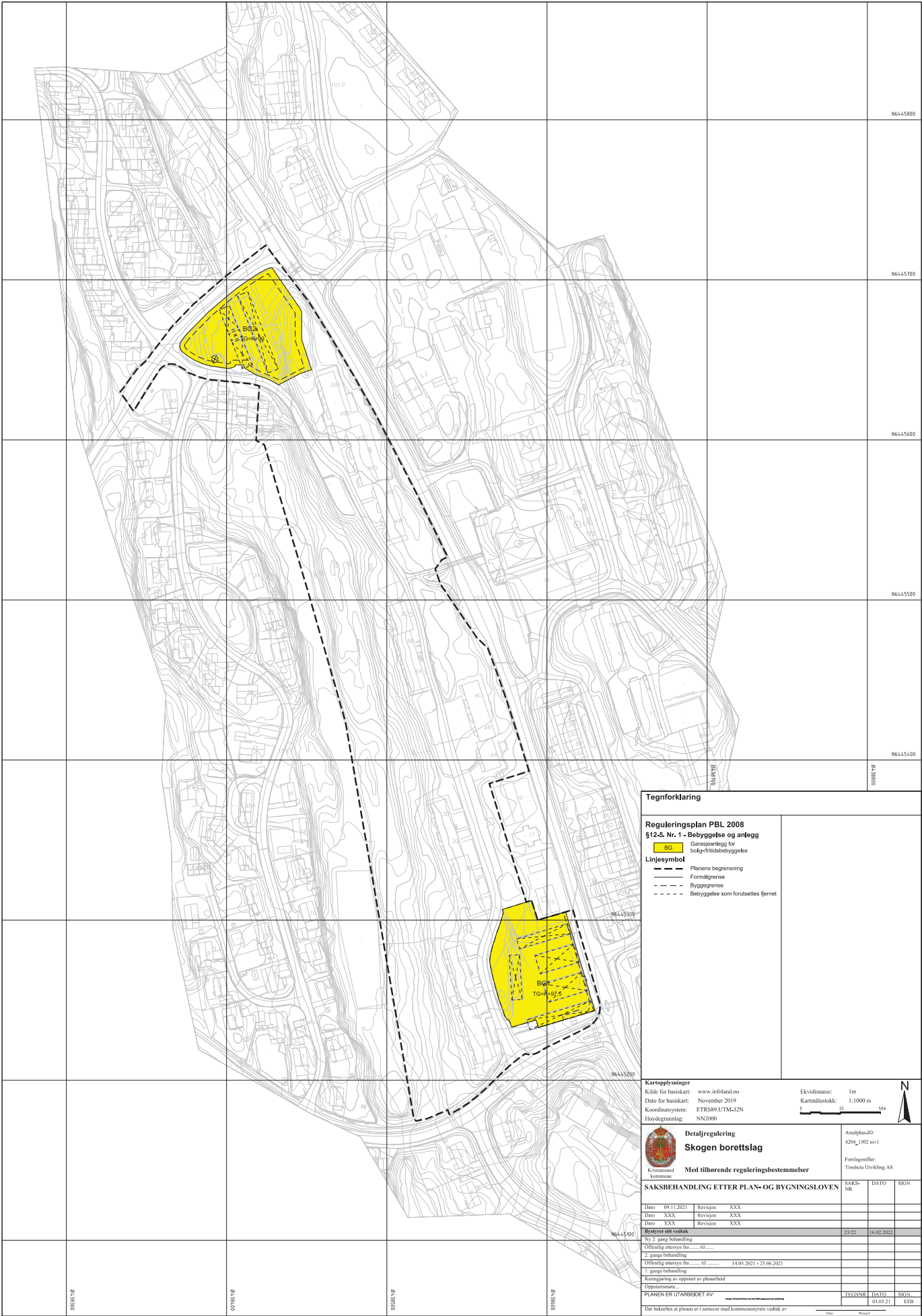
Dato	Revisjon	Revidert etter vedtak i BSK	SAKS-NR	DATO	SGN
07.05.21	Revisjon	Revidert etter vedtak i BSK 22.04.21	75/21	22.04.21	
09.11.21	Revisjon	Revidert etter offentlig ettersyn			
20.03.22	Revisjon	XXX			

Bystyret sitt vedtak	25/22	16.03.2022
Nr. 2. gangs behandling		
Offentlig ettersyn fra til		
2. gangs behandling		
Offentlig ettersyn fra til	14.05.2021	25.06.2021
3. gangs behandling		
Kommisjonen av oppsett av planarbeid		
Oppstartstid: 29.11.2019		

PLANEN ER UTARBEIDET AV: PLANFOLKET

TTGS208	13.10	SGN
03.03.21	13/0	

Der bekreftes at planen er i samsvar med bystyrets vedtak av



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
Gårdsanlegg for
lokale fritidsbebyggelse

BG

Linjesymbol

- Planens begrensning
- Formalgrense
- Byggelgrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Kartopplysninger

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

Ekkvidtasse: 1m
Kartmålsskall: 1:10000
0 25 50m



Detaljregulering
Skogen borettslag

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Anslutnings-
4204_1902 sin 1

Forslagstiller:
Timberia Utvikling AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS- NR	DATO	SRN
Dato 09.11.2021	Revisjon XXX	
Dato XXX	Revisjon XXX	
Dato XXX	Revisjon XXX	

Bystyret sitt vedtak

23/22	16.02.2022
-------	------------

Ny 2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra 01.01.2021 til 01.01.2021	
--	--

2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra 01.01.2021 til 01.01.2021	
--	--

1. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra 01.01.2021 til 01.01.2021	
--	--

Kommisjon av oppsett av planarbeid

--	--

Oppstartsmøte

--	--

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

TIGS208	14.10	50/25
---------	-------	-------

Der bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Date: 03.03.21

Signert: EFB



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 151 Bnr.: 123 Fnr.: Snr.:

Adresse: Manganveien 49D

Areal i m2: 24278

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

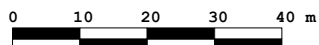
Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

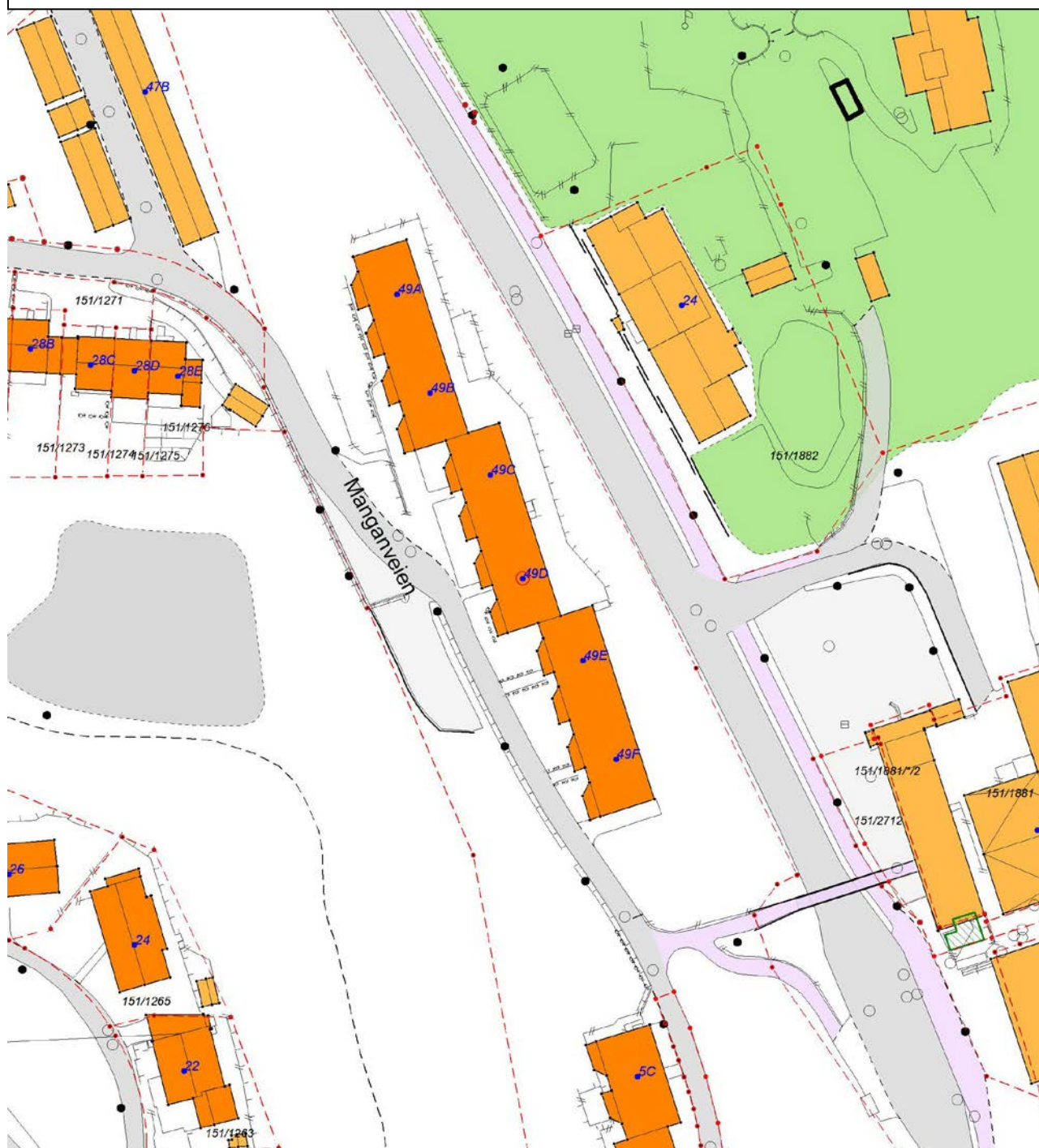
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 17.08.2026

Sign.: Anita Raustøl



Nabolagsprofil

Manganveien 49D - Nabolaget Tinnheia sør-øst - vurdert av 142 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Tinnheia torv Linje 15	2 min 0.2 km
Kartheia E39/Eigevannskrysset Totalt 21 ulike linjer	13 min 1.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 3.7 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	7 min 3.8 km
Høllen brygge Linje 92	20 min 15.2 km

Skoler

Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 205 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
Krossen skole (1-7 kl.) 97 elever, 6 klasser	20 min 1.3 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	23 min 1.9 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	23 min 1.9 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	8 min 4.5 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	10 min 5.2 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

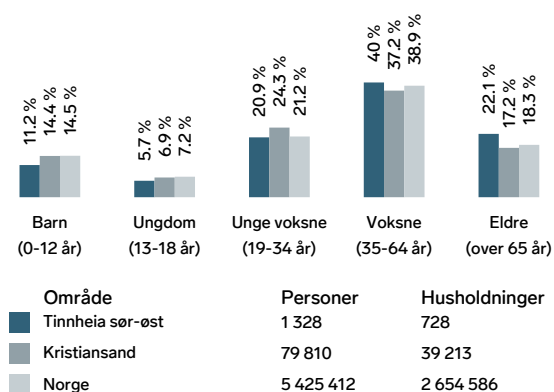
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tinnstua barnehage (0-5 år) 61 barn	3 min 0.3 km
Hellinga barnehage (0-5 år) 69 barn	15 min 1.4 km
Grim barnehage (1-5 år) 31 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Tinnheia	2 min
Joker Tinnheia PostNord, søndagsåpent	11 min 1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



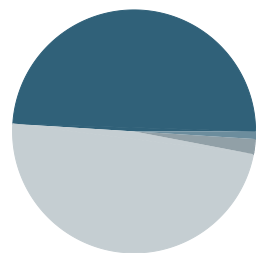
Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Sport

	Karl Johans Minne skole Aktivitetshall, ballspill, squash	4 min	0.3 km
	Manganveien Ballspill, sandvolleyball	5 min	0.5 km
	SKY Fitness Tinnheia	2 min	
	Friskis & Svettis	22 min	

Boligmasse

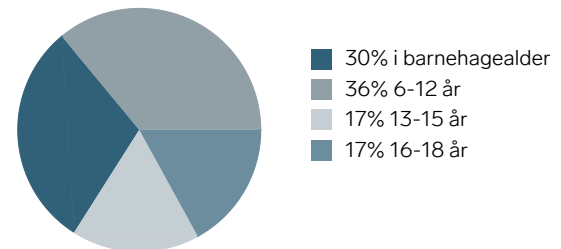


49% enebolig
2% rekkehus
48% blokk
1% annet

Varer/Tjenester

	Slotts Quartalet	8 min
	Apotek 1 Grim	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

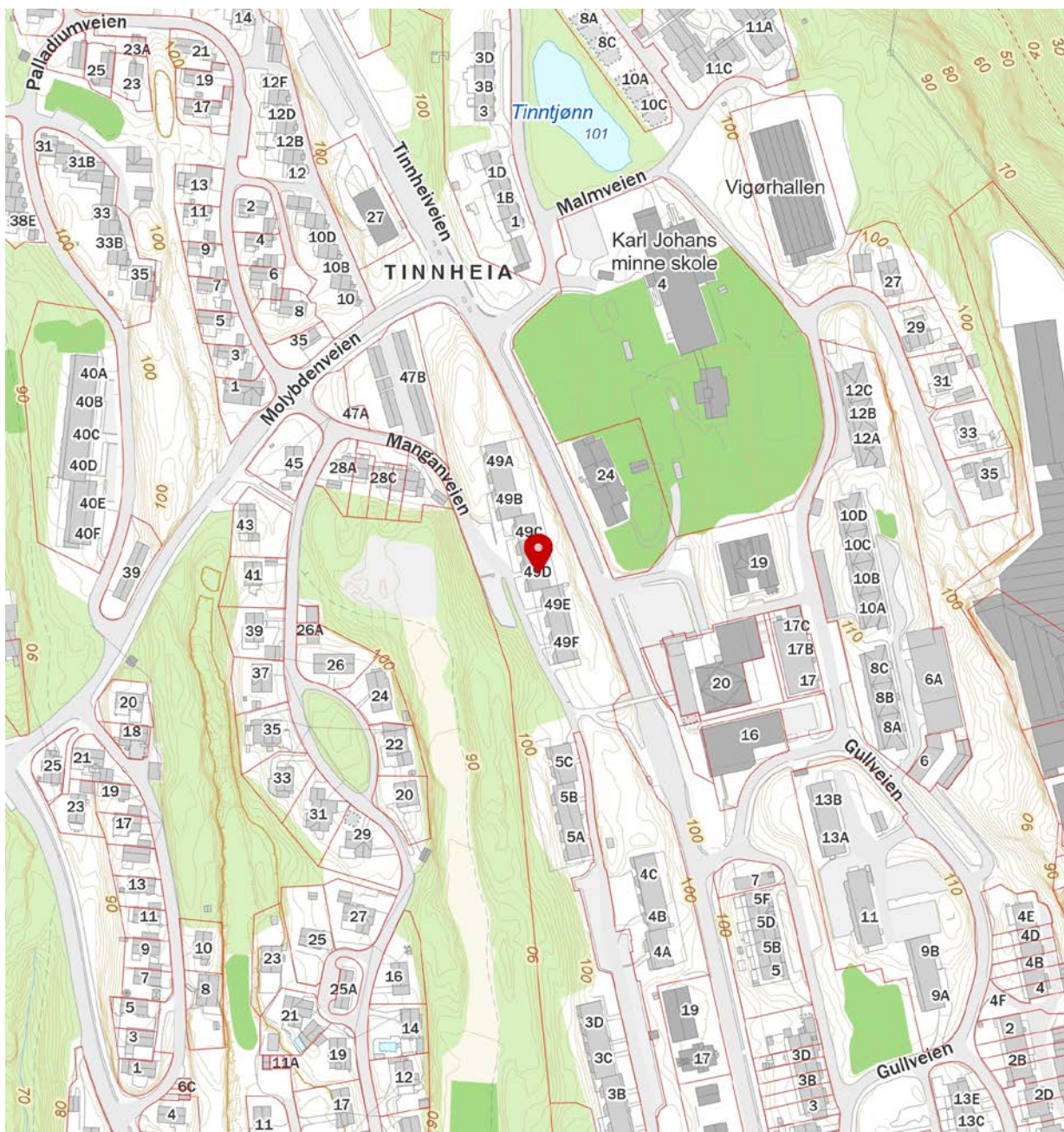


0% 50%

Tinnheia sør-øst
Kristiansand
Norge

Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside [her](#).

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GFJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Marit Havik Staalesen

T: 918 21 225

mh@exbo.no

Følg oss på 