

HÅNES

MUSSERONSTIEN 3H, 4635 KRISTIANSAND S

Oppusset og romslig 4-roms med alt på én flate | Solrik terrasse | Garasjeplass med elbillader



Prisantydning: 3 150 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo ved Preben Rasmussen har gleden av å presentere Musseronstien 3H!

En romslig, oppusset og innbydende 4-roms andelsleilighet med alt på én flate. Boligen ligger i Brattbakken borettslag, i et etablert og rolig nabolag på Hånes. Her har du nærhet til badestrand, fine turområder og gode kollektivforbindelser, samt kort kjøretur til Kristiansand sentrum.

Leiligheten inneholder stue/kjøkken, tre soverom, bad, separat toalettrom, vaskerom, entré, gang og bod. I tillegg medfølger utvendig bod og fast parkeringsplass i garasjeanlegg med egen elbillader. Den solrike terrassen på hele 26 kvm har lite innsyn og fin utsikt, med god plass til både spisegruppe og sittegruppe.

Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift!

Velkommen til visning!

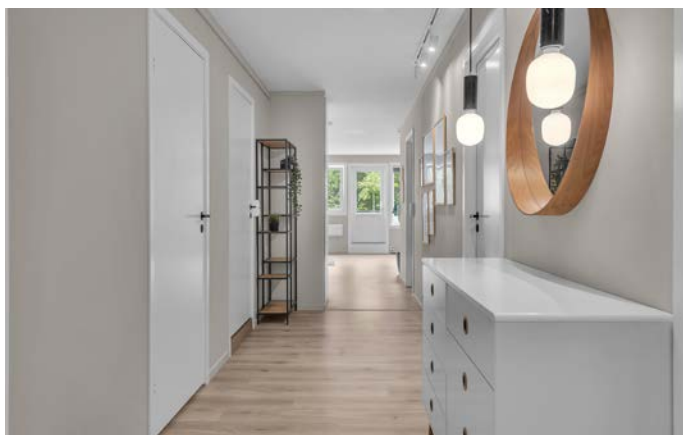
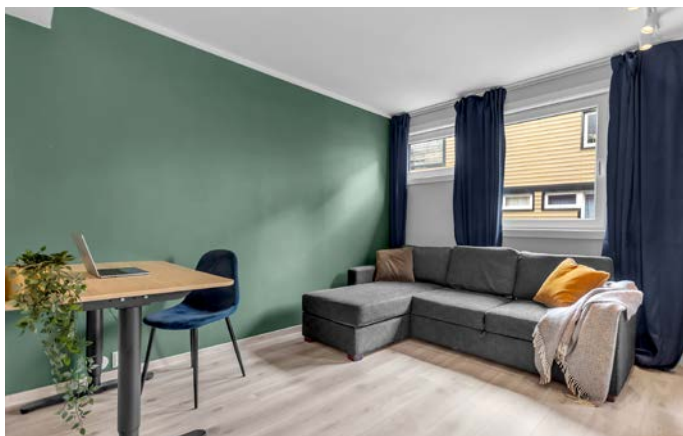
Adresse	Musseronstien 3H
Prisantydning	3 150 000,- + omk.
Omkostning	15 196,-
Totalpris	3 515 064,-
Fellesgjeld	349 868,-
Felleskostnader	Kr 6 623,-
BRA-i/BRA Total	102/113 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1980
Tomt	81319.6 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Preben Molde Rasmussen
Eiendomsmegler
Telefon: 915 69 841
Mail: pr@exbo.no



INNHold



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
26	Egenerklæring
31	Tilstandsrapport
102	Energiattest
115	Nabolagsprofil
120	Boligkjøperforsikring
122	Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 102 kvm.

BRA - e: 11 kvm.

BRA totalt: 113 kvm.

TBA: 26 kvm.

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 102 kvm.

BRA-e: 11 kvm.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

26 kvm.

Tomtetype

Felleseiet.

Tomtestørrelse

81319.6 kvm.

Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt for borettslaget hvor boligen disponerer det naturlig tilhørende uteareal. Felles uteområde er pent opparbeidet med asfalterte internveier, blomsterkasser og prydbusker.

Beliggenhet

Leiligheten har en solrik beliggenhet i Musseronstien på Hånes, omtrent 10 km øst for sentrum av Kristiansand. Boligen ligger rolig til i blindvei, og nærmiljøet byr på gode oppvekstvilkår for barn i alle aldre. Her er det trygg gangavstand til flere barnehager, barne- og ungdomsskole, Hånes senter med Kiwi, spisesteder og nisjebutikker, samt holdeplass med metro bussforbindelse til sentrum og Sørlandsparken. For den som er glad i idrett og friluftsliv er det kort vei til idrettshall, kunstgress- og strandvolleyballbane, padelhall, treningssenter, samt populær hinderløype ved Lauvåsen. Det er også kort vei til badestrand i Solviga, samt fine badeplasser og populær tursti på Hamresanden.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Gøran Knutsen

Selger

Sigurd Rehaug Nyborg

Ingvild Johanne Rehaug Nyborg

Innhold

4.Etasje: Leiligheten inneholder stue/kjøkken, tre soverom, bad, separat toalettrom, vaskerom, entré, gang og bod. I tillegg medfølger utvendig bod og fast parkeringsplass i garasjeanlegg med egen elbillader. Den solrike terrassen på hele 26 kvm har lite innsyn og fin utsikt, med god plass til både spisegruppe og sittegruppe.

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

Bod mellom soverommene er blitt innlemmet i nederste soverom ved at nedre bodvegg er fjernet og boddøren tettet. Det er ikke søkt om bruksendring hos kommunen.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Takstmannens konklusjon:

Kjedehus - Byggeår: 1981

Utvendig

Vinduene er av PVC og med 2-lags isolerglass.

Det er malt hovedytterdør og PVC balkongdør med 2-lags isolerglass.

Det er altan med utgang fra stue/kjøkken. Dekke av betong med terrassebord på underliggende leker.

Rekkverk av tre.

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan, årsmøteprotokoller eller annen dokumentasjon som beskriver vedlikehold og tilstand på byggets fellesdeler.

Innvendig

Gulvet er laminat.

Vegger er utført med malte plater. Himlinger har sparklet og malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Leiligheten ligger over 3.etg og radonmålinger er derfor ikke nødvendig.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

Våtrom

4. etasje > Bad

Badet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger av membran/tettesjikt.

Badet inneholder dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning med servant og toalett.

Gulv og vegger har overflater av fliser. Himling er utført med malte plater.

Det er sluk av plast fra byggeår.

Rommet har balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

4. etasje > Vaskerom

Vaskerommet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger av membran/tettesjikt.

Rommet inneholder vaskeromsinnredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

Gulvet har overflater av fliser. Vegger er utført med malte plater, himling er malt betong.

Det er sluk av plast fra byggeår.

Rommet har balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Avtrekk via balansert anlegg.

Spesialrom

Toalettrommet har laminat på gulv og malte plater på vegger, himlingen er malt betong.

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

Rommet har balansert ventilasjon.

Tekniske installasjoner

De innvendige vannledninger er av kobberør.

Innvendige avløpsrør er av plast.

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Det er luft-til-luft varmepumpe i stue/kjøkken.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert i vaskerom.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i leiligheten.

Lovlighet

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

Bod mellom soverommene er blitt innlemmet i nederste soverom ved at nedre bodvegg er fjernet og boddøren tettet. Ellers er planløsningen lik den opprinnelige.

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. Smartpærer og smarthushub medfølger ikke. Det vil bli montert vanlige lyspærer i lampene, slik at belysningen fungerer som normalt.

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

Garasjeplass i kjeller.

Elbillading faktureres kvartalsvis av borettslaget.

Fakturagebyr kan påløpe.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0001178697

Radonmåling

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

målingen. Selger opplyser at det ble utført radonmåling i 2020, som viste en verdi på 10 Bq/m³.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, 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 kan fås ved henvendelse til megler.

- Borettslaget er tilknyttet Bosør Boligbyggelag.
- Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslag og boligbyggelag. Denne er avklart og ingen har meldt seg.
- Borettslaget har 1 prioritets pant for forfalt husleie.
- Kjøper må godkjennes av styret.
- Medlemskap i Bosør Boligbyggelag koster ca. kr. 850,- pr. andelseier. Kjøper(ne) MÅ være medlem før overdragelse kan finne sted. Se www.bosor.no for innmelding.
- Styret kan innkalle beboerne til dugnad ved behov.
- Dyrehold må søkes til borettslaget.
- Utleie: fremleie av din leilighet skal søkes om til styret for en godkjennelse. Søknaden din kan du levere til kontoret eller legge den i postkasse i borettslaget. Den vil da bli tatt opp på først kommende styremøte for en eventuell godkjennelse. Det er fire kontrakter som skal underskrives av andelseier og leietaker, samt at det skal betales et gebyr på kr. 500,- til borettslaget. Ny leietaker skal godkjennes av styret i borettslaget før en eventuell godkjennelse av leiekontrakt underskrives.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Varmepumpe.

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

C

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 150 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 790 781

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 163 125

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

Driftskostnader (TV/internett, kommunale avgifter, renovasjon, forretningsførsel, vaktmestertjeneste, strøm fellesareal, husforsikring) 4 690,-

Avdrag felleslån 105,-

Renter felleslån 104,-

Avdrag felleslån 556,-

Fratrekk estimert inntekt solcelleanlegg-69,-

Renter felleslån 1 237,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6623

Andel Fellesgjeld

Kr 349 868

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

23.09.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.09.2026: 4.66% pa.

Antall terminer til innfrielse: 193

Saldo per 23.09.2026: 93 605 000

Andel av saldo: 323 188

Første termin/første avdrag: 20.12.2025 (siste termin 20.12.2074)

Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.09.2026: 4.76% pa.

Antall terminer til innfrielse: 85

Saldo per 23.09.2026: 7 727 270

Andel av saldo: 26 680

Første termin/første avdrag: 25.12.2025 (siste termin 25.09.2047

Andel fellesformue

Kr 12 900

Andel fellesformue dato

31.12.2025

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Brattbakken Borettslag

Organisasjonsnummer

955353412

Andelsnummer

150

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst, og ingen forkjøpsberettigede har meldt interesse innen fristen.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 485 i Kristiansand kommune.Andelsnr. 150 i Brattbakken Borettslag med orgnr. 955353412

Tinglyste heftelser og rettigheter

4204/63/485:

11.05.1979 - Dokumentnr: 5637 - Bestemmelse om veg Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde

ledninger m.m.

Bestemmelse om garasje/parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1979 - Dokumentnr: 5636 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1001 Gnr:63 Bnr:53

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE

BRUKSNUMMER

10.01.1984 - Dokumentnr: 990072 - Sammenslått med

denne matrikkelenhet:

GNR. 63 BNR. 486 OG 487.

05.02.1999 - Dokumentnr: 1684 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2003 - Dokumentnr: 17976 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:63 Bnr:923

22.05.2018 - Dokumentnr: 786177 - Registrering av

grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:63 Bnr:1304

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1668246 - Omnummerering

ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:63 Bnr:485

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.12.1981

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

Bod mellom soverommene er blitt innlemmet i nederste soverom ved at nedre bodvegg er fjernet og boddøren tettet. Det er ikke søkt om bruksendring hos kommunen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan: Hånes C, Brattbakken. Stadfestet

6.11.1978

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 mappen «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

3 150 000,00 (Prisantydning)

349 868,00 (Andel av fellesgjeld)

3 499 868,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

15 196,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 509 364,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 515 064,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 15 196

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere 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

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før

budgivning.

13.10.2026

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.

Meglervederlag

Provisjon:

kr. 41 600,- 1,30 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering -

Exbonert kr. 16 900,- Oppgjørsgebyr kr. 5 500,-

Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,-

Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:

Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,-

pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)

Ambita (kommunale opplysninger)

Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 99 992,-

Oppdragsansvarlig

Preben Molde Rasmussen

Eiendomsmegler

pr@exbo.no

Tlf: 915 69 841

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato



















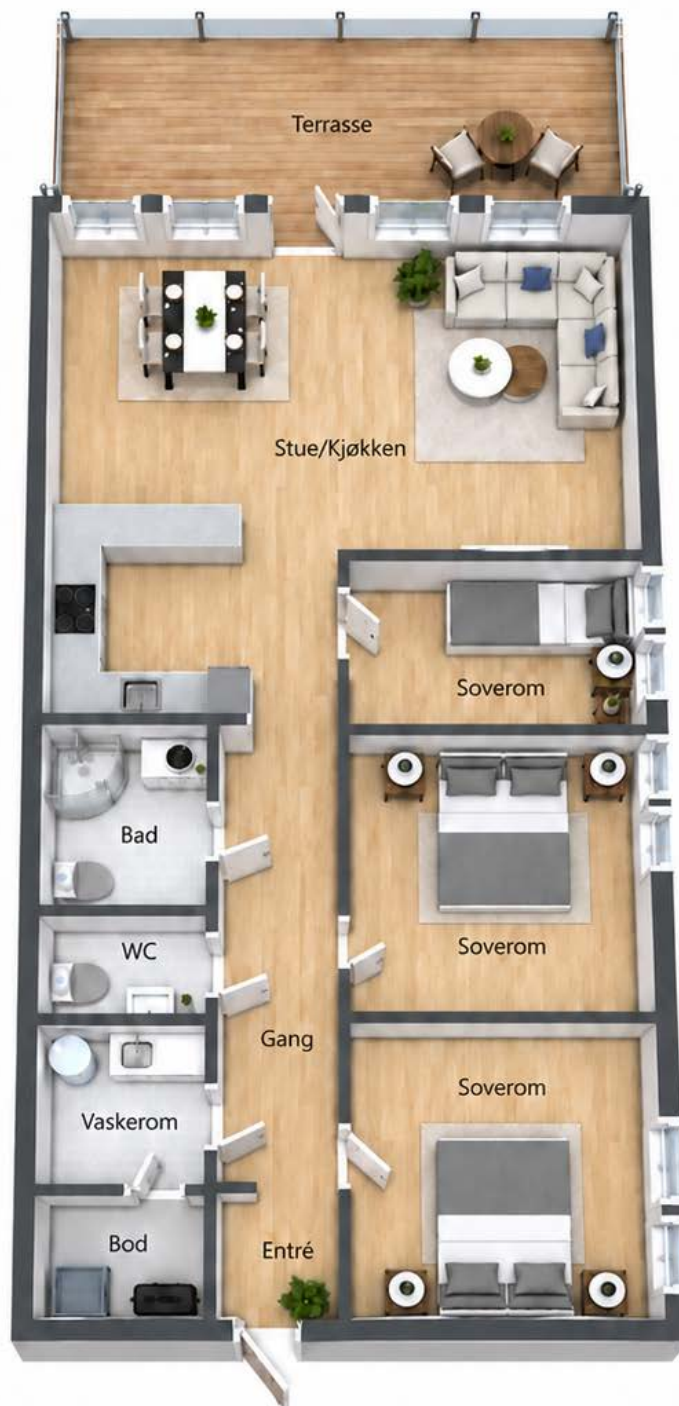








exbo



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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260208	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingvild Johanne Rehaug Nyborg	Sigurd Rehaug Nyborg
Gateadresse	
Musseronstien 3H	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4635
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001260208

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

DIN RØRLEGGER Bernd Schnell gjennomførte alle av- og påkoblinger av vann og rør, samt montering av toalett, ved oppussing av bad og vaskerom august 2026, og oppussing av toalettrom i 2024. Lillesand elektro installerte speil med lys og oppgraderte spotter i taket august 2026. Overflateoppussing og montering av møbler gjort av ufaglært.

Arbeid utført av

Lillesand Elektro, DIN RØRLEGGER Bernd Schnell

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

DIN RØRLEGGER Bernd Schnell gjennomførte på- og avkoblinger av vann i forbindelse med nytt kjøkken 2018. Borettslaget monterte ny vannstopper et sted mellom 2019-2022. Arbeid trolig gjennomført av KEAS AS. Alt arbeid på vann og rør har vært gjort av faglært.

Arbeid utført av

DIN RØRLEGGER Bernd Schnell

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktnissig, 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

Før innflytting ble det oppdaget lekkasje i veggten til venstre for terrassedøren. Lekkasjen ble utbedret, hele veggten til venstre for terrassedøren ble totalrenovert og gulvet byttet av Brattbakken borettslag i 2017/2018.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bare sideveggene av betong bærer konstruksjonen og betonggulvene i disse leilighetstypene spenner derfor fra betongvegg til betongvegg. Dette medfører et svakt naturlig sig i gulvet mot midtpunktet mellom sideveggene med ca. 2 cm høydeforskjell fra midten til sidene. Har ikke endret seg siden vi tok over for 9 år siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

KEAS AS gjennomførte det elektriske i forbindelse med totalreovering av kjøkken 2018. Nye kurser ble dratt med separate kurser til kjøleskap, ovn og komfyr. Egen kurs til varmtvannsbereider med ny kabling ble også gjennomført. Det var trolig KEAS som gjennomførte kabling i forbindelse med veggrenoveringen etter lekkasjen 2017/2018 på oppdrag av Brattbakken Borettslag. Nytt utendørsstikk ble lagt opp. I august 2026 byttet KEAS AS hovedsikring. Lillesand elektro har gjennomført full el-kontroll august 2026 der enkelte oppgraderinger ble gjort.

Arbeid utført av

KEAS AS, Lillesand Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lillesand Elektro gjennomførte kontroll av hele det elektriske anlegget i august 2026. Samsvarserklæring ble opprettet.

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er egen personlig ladeboks tilknyttet leilighetens faste parkeringsplass i garasjeanlegget.

- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det gjøres kontinuerlige oppgraderinger, gjennomført av faglærte på oppdrag fra brattbakken borettslag. Alle disse punktene er borettslagets ansvar. Innvendige vegger på terrassen er borettslagets ansvar og terrassen ble malt innvendig i 2024. Alle vegger i inngangspartiet ble malt i 2025. Nytt terrassegulv ble lagt i 2021.

Arbeid utført av

Brattbakken Borettslag

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble gjennomført radonmålinger i hele borettslaget rundt 2019-2021, et prosjekt jeg hadde ansvaret for som styremedlem i borettslaget. Akkurat verdi husker jeg ikke for vår enhet, men leiligheten har ingen vegg mot berg og fri luft i alle retninger og ville uansett ikke hatt utfordringer knyttet til radon. Tror målingene var mellom 0-10 et sted.

- 21.1 Radonmåling

År

2020

Verdi

10

- 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

Document reference: 1001260208

Tilleggskommentar

Leiligheten har blitt betydelig oppusset mellom 2017 og 2026. Filter til balansert ventilasjonsanlegg blir utlevert av borettslaget en gang i året. Ny terrassedør installert 2026. TV og internett følger med i borettslaget. Borettslaget dekker forsikringer for leiligheten. App-styrt balansert ventilasjonsanlegg ble installert 2023 eller 2024.

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 nedstigende 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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, 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.

Document reference: 1001260208

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingvild Johanne Rehaug Nyborg	91e4cfe2fb6098d8f3935c 08aeaa0132d625e056	05.10.2026 13:13:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigurd Nyborg	e1ebfc87863c85efcc6693 ca21634d87efec1cdd	05.10.2026 08:33:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260208

- 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

 Kjedehus

 Musseronstien 3 H, 4635 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 63, bnr. 485

 Andelsnummer 150

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 29.09.2026

Rapportdato: 08.10.2026

Oppdragsnr.: 22549-1098

Eiendomsverdi ref nr: TV5576

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Knutsen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

JATBygg AS

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

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

Gøran Knutsen er ansatt i JATBygg AS med bakgrunn som tømrer, utdannet fagskoleingeniør og takstmann.

Han arbeider med tilstandsanalyser, byggt tekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

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

JATBygg AS legger vekt på faglig kvalitet, grundighet og uavhengige vurderinger i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Gøran Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

gk@jatbygg.no

934 09 507



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverkløven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Kjedehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er av PVC og med 2-lags isolerglass.
Det er malt hovedytterdør og PVC balkongdør med 2-lags isolerglass.
Det er altan med utgang fra stue/kjøkken. Dekke av betong med terrassebord på underliggende lekter. Rekkverk av tre.
Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan, årsmøteprotokoller eller annen dokumentasjon som beskriver vedlikehold og tilstand på byggets fellesdeler.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er laminat.
Vegger er utført med malte plater. Himlinger har sparklet og malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Leiligheten ligger over 3.etg og radonmålinger er derfor ikke nødvendig.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.
Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

4. Etasje › Bad
Badet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger av membran/tettesjikt.
Badet inneholder dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning med servant og toalett.
Gulv og vegger har overflater av fliser. Himling er utført med malte plater.
Det er sluk av plast fra byggeår.
Rommet har balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

4. Etasje › Vaskerom
Vaskerommet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger av membran/tettesjikt.
Rommet inneholder vaskeromsinnredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.
Gulvet har overflater av fliser. Vegger er utført med malte plater, himling er malt betong.
Det er sluk av plast fra byggeår.
Rommet har balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har laminat på gulv og malte plater på vegger, himlingen er malt betong.
Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

Rommet har balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De innvendige vannledninger er av kobberør.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Det er luft-til-luft varmepumpe i stue/kjøkken.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert i vaskerom.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

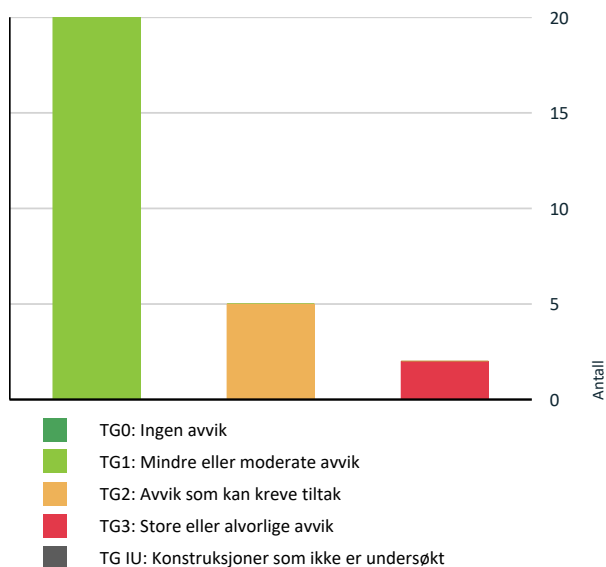
Kjedehus

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

Det er én vegg som er fjernet i leiligheten. Bod mellom soverommene er blitt innlemmet i nederste soverom ved at nedre bodvegg er fjernet og boddøren tettet. Ellers er planløsningen lik den opprinnelige.

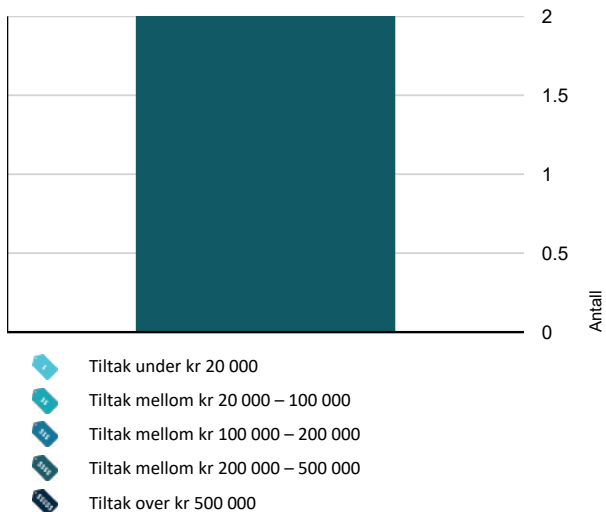
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 29.09.2026 Klokka 10.30
Det var sol og 14 grader.
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Oppdraget omfatter kun leiligheten.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe eiendommen, jf. forskrift til avhendingslova.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
-  Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Leilighet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av PVC og med 2-lags isolerglass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og PVC balkongdør med 2-lags isolerglass. Balkongdør ble i følge eier satt inn i 2026.
Ytterdør og balkongdør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er altan med utgang fra stue/kjøkken. Dekke av betong med terrassebord på underliggende lekter. Rekkverk av tre.
Årlig kontroll og spyling av altan må forventes. Dette for at ikke sluker/nedløp skal bli tette og vann kan renne inn i bygget.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Høy alder på tekkingen tilsier at utskifting bør påregnes før det oppstår skader i underliggende konstruksjoner. Forholdet må også sees i sammenheng med at borettslaget ikke har fremlagt en vedlikeholdsplan som beskriver tidspunkt for fremtidig utskifting.



Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I henhold til NS 3600:2025 er det foretatt en overordnet vurdering av byggets fellesdeler og utvendige bygningsdeler innenfor oppdragets omfang. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder.

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan, årsmøteprotokoller eller annen dokumentasjon som beskriver vedlikehold og tilstand på byggets fellesdeler. Manglende dokumentasjon medfører et begrenset vurderingsgrunnlag, og det er derfor satt TG2 på fellesdelene. Vurderingen omfatter ikke skjulte konstruksjoner eller forhold som ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

- For å lukke avviket iht. NS 3600:2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan eller annen oppdatert dokumentasjon som beskriver planlagte vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak for byggets fellesdeler. Vurderingen av fellesdelene er derfor basert på visuelle observasjoner ved befaring og tilgjengelige opplysninger. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om planlagt vedlikehold, fremtidige utbedringstiltak og eventuelle økonomiske forpliktelser for seksjonseier. Det er ikke registrert forhold som alene dokumenterer teknisk svikt i fellesdelene, men den manglende dokumentasjonen gir et begrenset vurderingsgrunnlag. Kjøper anbefales å innhente siste årsregnskap, årsmelding, protokoll fra årsmøte/generalforsamling og eventuell vedlikeholdsplan for å få oversikt over byggets vedlikeholdsstrategi, planlagte tiltak og økonomiske forhold. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon og den usikkerheten dette medfører ved vurdering av byggets fellesdeler.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er laminat.

De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som et avvik da det er en brukt leilighet. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er utført med malte plater. Himlinger har sparklet og malt betong.

De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Tilstandsrapport

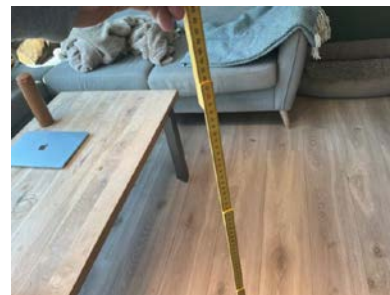
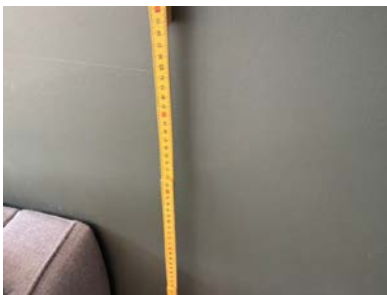
Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Det ble målt høydeforskjell på ca. 20 mm over en lengde på ca. 2 meter i stue/kjøkken.

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

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



Radon

Beskrivelse

Det ble i følge eier utført radonmålinger av hele borettslaget rundt 2019-2021. Leiligheten har ingen vegger/gulv mot berg og ligger over 3. etg fra bakkenivå, og tiltak vil derfor ikke være nødvendig. Gjennomførte radonmålinger hadde i følge eier svært lave verdier.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Badet inneholder dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning med servant og toalett.

Gulv og vegger har overflater av fliser. Himling er utført med malte plater.

Det er sluk av plast fra byggeår.

Rommet har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved kontroll av sluk ble det registrert en eldre slukløsning. Det er ikke dokumentert at gulv- og veggkonstruksjonene har fuktsikring som tilfredsstillers dagens krav. Fliser og fuger er ikke vanntette i seg selv, og fukt vil over tid kunne transporteres ned i underliggende konstruksjoner.

Badets alder innebærer at teknisk levetid for overflater, sluk og skjulte konstruksjoner er overskredet. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer øker vesentlig med alder, selv om det på befaringstidspunktet ikke ble registrert synlige tegn til aktive lekkasjer.

Badet har nådd en alder hvor full rehabilitering må påregnes. Videre bruk innebærer økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Ved rehabilitering anbefales full utskifting av overflater, sluk og tekniske installasjoner, samt oppbygging av nytt våtrom i henhold til gjeldende forskriftskrav med dokumentert membran og fuktsikring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



4. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring

4. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (kjøkken), måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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

Tilstandsrapport



4. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger av membran/tettesjikt.

Rommet inneholder vaskeromsinnredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har overflater av fliser. Vegger er utført med malte plater, himling er malt betong. Det er sluk av plast fra byggeår. Rommet har balansert ventilasjon.

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.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved kontroll av sluk ble det registrert en eldre slukløsning. Det er ikke dokumentert at gulv- og veggkonstruksjonene har fuktsikring som tilfredsstiller dagens krav. Fliser og fuger er ikke vanntette i seg selv, og fukt vil over tid kunne transporteres ned i underliggende konstruksjoner.

Vaskerommets alder innebærer at teknisk levetid for overflater, sluk og skjulte konstruksjoner er overskredet. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer øker vesentlig med alder, selv om det på befaringstidspunktet ikke ble registrert synlige tegn til aktive lekkasjer.

Vaskerommet har nådd en alder hvor full rehabilitering må påregnes. Videre bruk innebærer økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Ved rehabilitering anbefales full utskifting av overflater, sluk og tekniske installasjoner, samt oppbygging av nytt våtrom i henhold til gjeldende forskriftskrav med dokumentert membran og fuktsikring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har balansert ventilasjon.

4. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (toalettrom), måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.

Filter i kjøkkenviften bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å opprettholde god ventilasjon og redusere opphopning av fett.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

TOALETTROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har laminat på gulv og malte plater på vegger, himlingen er malt betong.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

4. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledninger er av kobberør.

Skjulte kobberør innebærer risiko for omfattende følgeskader ved en eventuell lekkasje, da lekkasjer ikke nødvendigvis oppdages umiddelbart, slik de i større grad kan ved moderne rør-i-rør-systemer.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Ved testing av vanninstallasjonene under befaringen ble det ikke registrert lekkasjer fra avløpssystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Aggregatet er plassert i bod.
Jevnlig bytte av filter må påregnes.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe i stue/kjøkken.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert i vaskerom.

Varmtvannstanken nærmer seg 20 år, og usikker fremtidig funksjon. Det bør påregnes å skifte ut tanken i nær fremtid, for å sikre videre trygg og stabil drift.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



! 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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og sikringsskapet ble skiftet ca. 2014. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i leiligheten.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

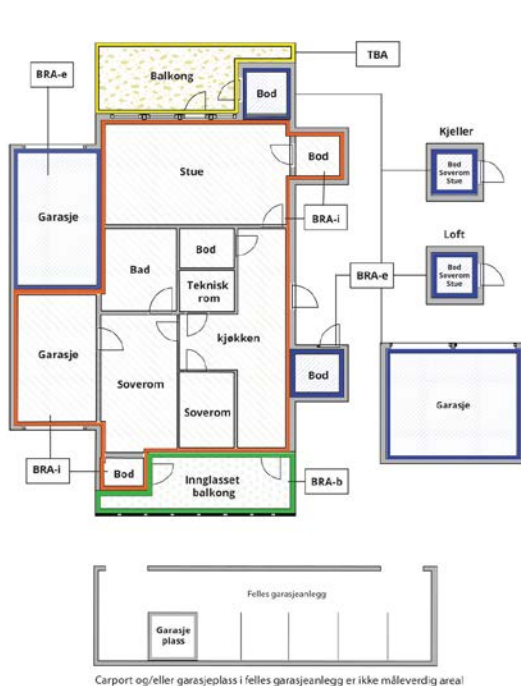
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	102	11		113	26
SUM	102	11			26
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, gang, bad, toalettrom, soverom 2, vaskerom, bod, soverom 3, entré	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er én vegg som er fjernet i leiligheten. Bod mellom soverommene er blitt innlemmet i nederste soverom ved at nedre bodvegg er fjernet og boddøren tettet. Ellers er planløsningen lik den opprinnelige.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se utfylt egenerklæringsskjema.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Gøran Knutsen	Takstingeniør
	Ingvild Johanne Rehaug Nyborg	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Musseronstien 3 H

Hjemmelshaver

Brattbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/BRATTBAKKEN BORETTSLAG	955353412	H0301		Nyborg Ingvild Johanne Rehaug, Nyborg Sigurd Rehaug

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
150

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	23.09.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	05.10.2026	Det fremkommer ingen vesentlige avvik i egenerklæringsskjemaet utover forhold omtalt i rapporten.	Gjennomgått	6	Nei
Byggesak	15.12.1981		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	
2	09.10.2026	Nr.2
3	09.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 byggeskikk 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. Funksjonssprøving 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 fem 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."*

Innkalling til ordinær generalforsamling i Brattbakken Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 25.03.2026, kl. 18:00

Sted: Ansgar skolen Auditoriet.

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

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

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

Bosør har laget budsjett funksjon i portalen, og vil gjøre det enklere for styret og ha oversikt over økonomi. Blant annet ved å periodisere poster som f eks maling, som kun foregår noen deler av året.

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

4. Saker fra styret

4.1 Overvåking og forslag til vedtektsendringer

Forslag til nye vedtekter punkt 12-2 og punkt 12-3

Forslag til vedtak: 12-2 Ringe klokker med kamera

(1) Ringe klokker med innebygget kamera kan benyttes uten individuell godkjenning fra styret dersom vilkårene i denne bestemmelsen er oppfylt.

(2) Kameraet skal kun aktiveres i direkte forbindelse med at noen ringer på døren, og skal ikke foreta kontinuerlig, automatisk eller periodisk opptak.

(3) Kameraets visningsfelt skal være begrenset til boligens inngangsparti og det areal som naturlig hører til boligen. Kameraet skal ikke fange opp vei, gangarealer, lekeplasser eller

andre områder som benyttes som fellesareal.

(4) Kameraet skal ikke ha funksjon for lydopptak.

(5) Opptak skal slettes fortløpende og senest innen 7 dager, med mindre videre lagring er nødvendig som dokumentasjon i forbindelse med en konkret hendelse.

(6) Opptak og stillbilder skal ikke deles med andre enn politiet eller annen offentlig myndighet når dette er nødvendig i forbindelse med etterforskning av en konkret hendelse. Deling på sosiale medier eller annen offentlig publisering er ikke tillatt.

(7) Det skal tydelig skiltes ved inngangspartiet om at kamera benyttes.

(8) Andelseier er behandlingsansvarlig etter personopplysningsloven og ansvarlig for at behandlingen skjer i samsvar med gjeldende regelverk og Datatilsynets retningslinjer.

Ringeklokker som ikke oppfyller vilkårene ovenfor omfattes av § 12-3.

12-3 Privat overvåkingskamera

(1) Montering og bruk av privat overvåkingskamera på bygninger eller uteområder i borettslaget er ikke tillatt uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.

(2) Styret kan gi godkjenning dersom følgende vilkår er oppfylt:

a) Kameraet har et saklig, konkret og begrenset formål beskrevet i søknad til styret.

b) Kameraet filmer ikke vei, gangarealer, lekeplasser eller andre områder som benyttes som fellesareal.

c) Kameraet filmer ikke andre beboeres inngangspartier, terrasser, vinduer eller andre forhold som kan krenke privatlivet.

d) Kameraets plassering, vinkel og tekniske innstillinger skal sikre at innsyn i andres ferdsel og opphold i fellesområder unngås.

e) Kameraet skal ikke ha funksjon for lydopptak.

f) Opptak skal slettes fortløpende og senest innen 7 dager, med mindre videre lagring er nødvendig som dokumentasjon i forbindelse med en konkret hendelse.

g) Opptak og stillbilder skal ikke deles med andre enn politiet eller annen offentlig myndighet ved konkret hendelse.

h) Det skal tydelig skiltes om overvåkingen.

(3) Andelseier er behandlingsansvarlig etter personopplysningsloven og ansvarlig for lovlig bruk, herunder lagring, sletting, tilgangsstyring og eventuell bruk av apper eller skyløsninger.

(4) Styret kan sette nærmere vilkår for godkjenningen og kan trekke den tilbake dersom vilkårene ikke lenger er oppfylt eller

det foreligger saklig grunn.

(5) Overtredelse av denne bestemmelsen anses som mislighold etter § 6-1 og kan medføre skriftlig advarsel og pålegg om retting eller fjerning av utstyret.

5. Saker fra eierne

Ingen innskommende saker i fra eierne.

6. Styrehonorar

Styret foreslår for generalforsamlingen at det fastsettes ett styrehonorar på kr 330.000,- for styreåret 2025/2026. Det er det samme som for fjoråret. Styret foreslår følgende honorar til valgkomite. kr 4.500,- til leder og kr 2.500,- til øvrige medlemmer. Totalt kostnad 344.500,-

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 330 000,- + 14.500,- til valgkomite. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

Generalforsamling 2026: Valgkomiteens innstilling

1. Valgkomiteen 2025-2026 har bestått av:

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

1. Valgkomiteen har i perioden avholdt fire møter. Det har vært en god dialog mellom komiteen og styret. Brattbakken har etter valgkomiteens oppfatning et velfungerende styre med godt internt samarbeid og ivaretagelse av oppgavene til beboernes beste. Styret fremhever viktigheten av det gode samspillet mellom dem og borettslagets kontorledelse og vaktmestertjeneste.

- Vi har i år ikke sett spesifikke behov for å erstatte sittende styremedlemmer, men som alltid er noen på valg og vår rolle er å vurdere mulige nye kandidater mht å bygge det beste laget. Gjennom infoskriv, beboermøte og FB er det gått ut info og invitasjon til beboerne for å melde interesse for verv. Sittende medlemmer har også blitt spurt i forhold til ønske om gjenvalg.

1. Valgkomiteens innstilling for Generalforsamlingen 2026:

Leder:

David Hamre Morkelstien 2025-2027 Ikke på valg

Styremedlemmer: Valgt inn for:

Ole Asbjørn Grostøl Kremlestien 2026-2028 Velges for 2 år.

Stig Morten Myre Musseronstien 2026-2027 Velges for 1 år. *)

Fatma Sarisoy Musseronstien 2026-2028 Velges for 2 år. (Bor i «feil» sti)

Marianne G Eftestøl Morkelstien 2025-2027 Ikke på valg. (Bor i «feil» sti)

Trond Larsen Kantarellstien 2025-2027 Ikke på valg

Mikael Kevin Adan Riskestien 2026-2028 Velges for 2 år.

*) Stig Morten var varamedlem og kom inn i styret i sommer. 1 år igjen av perioden.

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.

Kristiansand 02. mars 2026 Liv Kvalvik Nielsen, Bård Raustøl, Helge Liknes, Erik Hirst, Atle Bergset

7.1 Valg av styreleder

Leder:

David Hamre Morkelstien 2025-2027 Ikke på valg

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, David Hamre har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

Ole Asbjørn Grostøl Kremlestien 2026-2028 Velges for 2 år.

Fatma Sarisoy Musseronstien 2026-2028 Velges for 2 år. (Bor i «feil» sti)

Mikael Kevin Adan Riskestien 2026-2028 Velges for 2 år.

Stig Morten Myre Musseronstien 2026-2027 Velges for 1 år. *

*) Stig Morten var varamedlem og kom inn i styret i sommer. 1 år igjen av perioden.

Forslag til vedtak: Som styremedlem foreslås:

Ole Asbjørn Grostøl Kremlestien 2026-2028 Velges for 2 år.

Fatma Sarisoy Musseronstien 2026-2028 Velges for 2 år. (Bor i «feil» sti)

Mikael Kevin Adan Riskestien 2026-2028 Velges for 2 år.

Stig Morten Myre Musseronstien 2026-2027 Velges for 1 år. *

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslaget. Vi ser det som gunstig om det kommer en representant fra Musseronstien terrasseblokkene.

7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år.

Karoline Dolsvaag Årstøl Musseronstien Gjenvalg

Ingvill Ness Musseronstien Ny

Mona Steffensen Kantarellstien Ny

Joar Øien Kremllestien Gjenvalg

Else Marie Pedersen Riskestien Gjenvalg

Eivind Thomassen Morkelstien Gjenvalg

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:

Vararepresentanter - Alle velges for ett år - 2026-2027
Karoline Dolsvaag Årstøl Musseronstien Gjenvalg

Ingvill Ness Musseronstien Ny

Mona Steffensen Kantarellstien Ny

Joar Øien Kremllestien Gjenvalg

Else Marie Pedersen Riskestien Gjenvalg

Eivind Thomassen Morkelstien Gjenvalg

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Valgkomité:

1. Liv Kvalvik Nielsen Kremllestien 2025-2027 Ikke på valg
Erik Hirst Musseronstien 2025-2027 Ikke på valg
Helge Liknes Riskestien 2025-2027 Ikke på valg
Atle Bergset Kantarellstien 2026-2028 Velges for 2 år
Marthine Tronvoll Gardi Morkelstien 2026-2028 Ny

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

Valgkomité:

Liv Kvalvik Nielsen Kremllestien 2025-2027 Ikke på valg
Erik Hirst Musseronstien 2025-2027 Ikke på valg
Helge Liknes Riskestien 2025-2027 Ikke på valg
Atle Bergset Kantarellstien 2026-2028 Velges for 2 år
Marthine Tronvoll Gardi Morkelstien 2026-2028 Ny

Styrets innstilling: Valgkomité:

Liv Kvalvik Nielsen Kremllestien 2025-2027 Ikke på valg
Erik Hirst Musseronstien 2025-2027 Ikke på valg
Helge Liknes Riskestien 2025-2027 Ikke på valg
Atle Bergset Kantarellstien 2026-2028 Velges for 2 år
Marthine Tronvoll Gardi Morkelstien 2026-2028 Ny

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

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 Brattbakken Borettslag onsdag 25.03.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:

ADRESSE:

EIER AV ANDELSNUMMER:

SIGNATUR:

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Brattbakken Borettslag 2025

Brattbakken Borettslag (org. nr: 955353412) 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, David Hamre, Morkelstien 2 B
Styremedlem, Fatma Sarisoy, Morkelstien 6 A
Styremedlem, Ole Asbjørn Grostøl, Kremlestien 4 C 3.Etg.
Styremedlem, Marianne Gausdal Eftestøl, Kantarellstien 7 A
Styremedlem, Trond Larsen, Kantarellstien 18 B
Styremedlem, Mikael Kevin Adan, Riskestien 5 A
Styremedlem, Stig Morten Myre, Musseronstien 20 B
Varamedlem, Karoline Årstøl, Musseronstien 14 A
Varamedlem, Thomas Skjold, Kantarellstien 3 A
Varamedlem, Joar Øien, Kremlestien 6 A 1.Etg.
Varamedlem, Else Marie Pedersen, Riskestien 5 H
Varamedlem, Eivind Thomassen, Morkelstien 10 B

Styrets arbeid i 2025

Styrets arbeid i 2025

Styret har avholdt 12 styremøter i løpet av året. Det har vært en utskifting i styret hvor en av Musseronstiens representant trakk seg, og ble erstattet av varamedlem for Musseronstien. Det etterstrebes at det skal være et godt arbeidsklima innad i styret og at alle skal føle seg hørt og verdsatt. Oppgaver har blitt fordelt mellom styremedlemmene slik at enkeltpersoner ikke får for stor belastning. Dette har fungert godt og alle styrets medlemmer har bidratt positivt til arbeidsfordelingen.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Maling har vært en veldig stor aktivitet i 2025 hvor vi leide inn ekstra ressurser fra MJA som ble byttet ut med Vaktmester Sør som avsluttet noe delvis fullførte arbeider. Totalt ble 12 hele tomannsboliger og 6 eneboliger malt. 3 innganger og 2 svalganger på terrasseblokkene i Kremlestien ble tatt i 2025.

Takrenovering, her ble 11 hele 2-manns boliger (22 enheter) samt 8 hus tatt.

Enkelte boliger som tidligere var delvis malt, ble også fullført. Det ble også oppdaget at enkelt boliger som ble malt i 2017 ikke var vasket slik at malingen flasket av når de skulle vaskes for å fullføre det hvite. Det er identifisert flere andre boliger som har samme problem.

Terasseblokk-renovering. 7 blokker helt ferdig inkl maling + 1 blokk klar for maling neste sesong. (80 enheter) Dette viste seg og bli betydelig større prosjekt, som krevde veldig mye midler. De aller fleste kledningsbord måtte skiftes ut, pga manglende vedlikehold over lang tid. Så i stedet for bare maling, så ble det riving av kledning, sette opp nytt og deretter maling. Vi ser behov for å fortsette med denne oppgaven til den er fullført.

Musseronstien 7 blokker = 70 leiligheter. Riskestien 1 blokk ferdig = 10 leiligheter. Fasade delvis ferdig malt i Riskestien. Veranda mangler maling. Det ble byttet en del kledning i forbindelse med maling i 2025 på "vanlige" hus.

Balansert ventilasjon

200 enheter er installert. 41 installeringer i kø. 58 har ikke meldt seg på eller takket nei.

Arbeidet har hatt god fremdrift i 2025, det gjøres ikke mer enn 1 installasjon i uken, og arbeidet starter ila mars.

Det ble levert ut sikkerhetsposen i forbindelse med egen brannvernkontroll. Defekt og utgått utstyr byttes fortløpende ved behov.

Omsetning av boliger

Enebolig 4 roms 3 stk gjennomsnitt 3,277 MNok

Terrasse 4 roms 11 stk gjennomsnitt 2,977 MNok

Terrasse 5 roms 1 - 3,228 MNok

Terrasse 3 roms 1 3,207 MNok

Terrasse 2 roms 1 2,338 MNok

Vert delt 5 roms gjennomsnitt 3,468 MNok

Vert delt 4 roms gjennomsnitt 3,067 MNok

Vert delt 3 roms gjennomsnitt 3,276 MNok

Priser er inkludert andel fellesgjeld.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 80 Brattbakken Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		14 092 632	13 248 609	14 092 200	14 092 200
Inndekning av renter		4 441 363	3 802 444	7 458 000	4 678 343
Inndekning av ord. avdrag		2 281 176	4 062 633	5 436 000	2 293 636
Leieinntekt parkering		134 350	129 250	96 000	96 000
Tilskudd		357 593	263 955	120 000	112 000
Andre driftsinntekter	1	360 524	352 694	324 000	380 000
Sum inntekter		21 667 638	21 859 585	27 526 200	21 652 179
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	27 438	26 188	28 200	20 039
Styrehonorar	3	342 000	314 500	325 000	342 000
Forretningsførerhonorar		276 096	267 840	264 000	282 000
Rådgivningstjenester		114 342	124 250	120 000	126 000
Kontingent boligbyggelag		91 500	92 250	93 000	109 800
Vaktmestertjenester		1 451 250	1 261 785	1 312 000	1 500 000
Vakthold		11 343	5 029	0	0
Lønn	4	335 292	279 254	336 000	402 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	162 352	144 424	144 000	164 960
Vedlikehold/serviceavtaler	5	15 741 494	22 522 750	9 040 000	2 838 000
Kabel-tv		1 813 500	1 701 000	1 814 400	1 860 000
Forsikring		1 187 192	995 427	1 083 000	1 303 000
Kommunale avgifter		4 209 537	3 885 369	4 098 000	4 200 000
Strøm		171 855	164 877	174 000	84 000
Andre leiekostnader		727 500	654 360	728 400	728 400
Verktøy, driftsmatriell, inventar		313 645	144 568	150 000	200 000
Kontorrekvisita, trykksaker		32 995	22 440	42 000	39 000
Telefon og porto		82 380	67 315	72 000	84 000
Drift maskiner		151 031	198 459	180 000	180 000
Andre driftsutgifter	6	311 561	141 236	154 000	334 800
Sum driftskostnader		27 554 303	33 013 319	20 158 000	14 797 999
Driftsresultat		-5 886 665	-11 153 734	7 368 200	6 854 180
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		144 330	192 691	20 000	110 821
Annen finansinntekt		5 568	6 295	5 800	7 000
Rentekostnad		4 563 426	4 128 686	7 458 000	4 678 343
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-4 413 528	-3 929 701	-7 432 200	-4 560 522
Arsresultat	7, 8	-10 300 192	-15 083 435	-64 000	2 293 658
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		10 300 192	15 083 435	5 936 000	2 293 658
Sum disponering av resultat		10 300 192	15 083 435	5 936 000	2 293 658

Balanserapport klient 80 Brattbakken Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	119 490 608	119 490 207
Andre fellesanlegg	9, 10	3 125 700	3 125 700
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		122 616 308	122 615 907
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		31 138	38 745
Andre fordringer		1 024 688	1 883 176
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 900 032	8 898 305
Skattetrekkskonto, bundne midler		22 467	15 374
Sum omløpsmidler	7	4 978 325	10 835 600
SUM EIENDELER		127 594 634	133 451 507

Balanserapport klient 80 Brattbakken Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		29 900	29 900
Annen egenkapital		-11 471 534	-11 471 534
Årets resultat		-10 300 192	0
Sum egenkapital	8	-21 741 827	-11 441 634
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 11	102 479 090	96 500 000
Borettsinnskudd	10, 11	45 641 100	45 641 100
Sum langsiktig gjeld		148 120 190	142 141 100
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		244 213	340 362
Leverandørgjeld		757 879	2 187 519
Skyldig off. myndigheter		35 914	23 071
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		41 949	34 938
Påløpne renter		116 844	146 680
Annen kortsiktig gjeld		19 471	19 471
Sum kortsiktig gjeld	7	1 216 270	2 752 041
Sum gjeld		149 336 460	144 893 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 594 634	133 451 507

Brattbakken Borettslag

13.02.2026

(Signert elektronisk)

David Hamre
Styreleder

Trond Larsen
Styremedlem

Stig Morten Myre
Styremedlem

Mikael Kevin Adan
Styremedlem

Fatma Sarisoy
Styremedlem

Ole Asbjørn Grostøl
Styremedlem

Marianne Gausdal Eftestøl
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

Består av følgende

- Salg av garasje / søppelhusnøkler / Utleie av Brattbakkstua kr 27.300,-
- Ladestrøm innbetalt i fra andelseiere kr 333.224,-

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	27 438	26 188
Sum	27 438	26 188

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

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	342 000	314 500
Sum	342 000	314 500

Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn	293 344	244 317
5150 Opptjente feriepenger	41 948	34 937
5400 Arbeidsgiveravgift	97 845	86 295
5401 Arb.g.avg.opparb.feriepenger	5 915	4 926
5422 Pensjonspremie til pensjonsordning	58 592	53 203
Sum	497 643	423 678

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

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	1 922 793	2 888 868
6601 Garasje Vedlikehold	471 129	3 947 708
6603 Vedlikehold vvs	13 667	57 834
6604 Vedlikehold elektro	267 995	53 594
6605 Vedlikehold utv. anlegg	210 662	669 756
6609 Kjøp av maling	7 685 709	6 953 849
6611 Kjøp av byggevarer	814 825	322 392
6614 Egenandel skader	66 000	82 124
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	22 593	52 589
6626 Skadedyrkontroll	187 265	169 706
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	3 856 797	7 023 612
6633 Erstatning forsikringsaker	-38 050	0
6647 Ladeanlegg el -kjøretøy	260 110	300 719
Sum	15 741 494	22 522 750

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7440 Kontingent NBBL	19 734	19 734
7720 Generalforsamling	3 152	1 306
7770 Bankomkostninger	5 886	6 288
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	280 914	112 033
Sum	311 561	141 236

Note 7 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	8 083 559	565 262
Årets resultat	-10 300 192	-15 083 435
Kjøp / salg anleggsmidler	-401	-4 847 795
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	5 979 090	27 449 527
B. Årets endringer i disponible midler	-4 321 504	7 518 297
C. Disponible midler UB	3 762 055	8 083 559
Omløpsmidler	4 978 325	10 835 600
- Kortsiktig gjeld	1 216 270	2 752 041
Disponible midler 31.12	3 762 055	8 083 559

Note 8 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	29 900	29 900
Annen egenkapital 01.01	-11 471 534	3 611 900
Årets resultat	-10 300 192	-15 083 435

Noter 2025

2025

2024

Note 8 - Egenkapital

Sum egenkapital 31.12

-21 741 827

-11 441 634

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseført verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

Note 9 - Anleggsmidler

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

	Ladeanlegg EL-Biler	Solcelleanlegg 16 anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	469 400	4 847 795
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	469 400	4 847 795
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	469 400	4 847 795
Anskaffelsesår :	2022	2024
Antatt levetid i år :		

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

Note 10 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	148 120 190	142 141 100
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	122 616 308	122 615 907

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Danske Bank	Danske Bank
Lånenummer:	81601924668	81601917238
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2025	2024
Rentesats:	4.76 %	4.66 %
Betingelser:	3 mnd NIBOR 4,24 + 0,47 margin + 0,05 tillegg	Fast rente / rentesikring 4,56 %
Beregnet innfridd:	25.09.2047	22.12.2074
Opprinnelig lånebeløp:	8 000 000	96 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	96 500 000
Avdrag i perioden:	90 910	1 930 000
Opptak i perioden:	8 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	7 909 090	94 570 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 81601917238	46	328 900	15 129 400
	110	326 520	35 917 200
	13	323 235	4 202 055
	72	321 082	23 117 904
	26	307 373	7 991 698
	32	256 616	8 211 712
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 81601924668	46	27 507	1 265 322
	110	27 308	3 003 880
	13	27 033	351 429
	72	26 853	1 933 416
	26	25 706	668 356
	32	21 461	686 752

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

Resultat og balanse med noter for Brattbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brattbakken Borettslag

Styreleder	David Hamre (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Fatma Sarisoy (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Marianne Gausdal Eftestøl (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Stig Morten Myre (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Mikael Kevin Adan (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Trond Larsen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Ole Asbjørn Grostøl (sign.)	23.02.2026

Til generalforsamlingen i Brattbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brattbakken 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

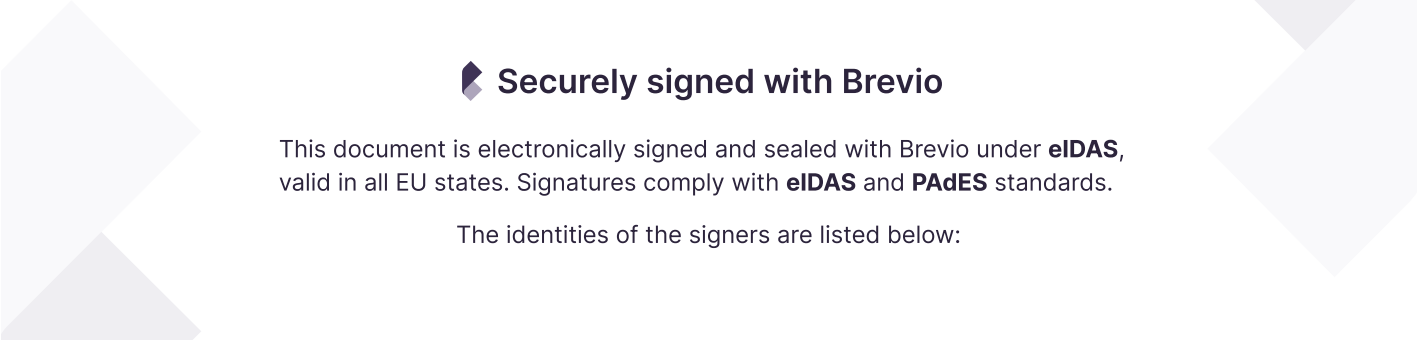
Kristiansand, 27. februar 2026

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:



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Budsjett 2026 for Brattbakken Borettslag

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3440	ANDRE OFF. TILSKUDD/REFUSJONER		112 000,00
3600	Driftskostnader	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	14 332 200,00
3600	Fratrekk estimert inntekt solcelleanlegg	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	-240 000,00
3601	INNTEKTER GAR./PARK.		96 000,00
3611	Renter felleslån	Beløp justert fra nedbetalingsplan 2026 for rente på lån 81601917238	4 313 411,00
3611	Renter felleslån	Beløp justert fra nedbetalingsplan 2026 for rente på lån 81601924668	364 932,00
3614	Avdrag felleslån	Beløp justert fra nedbetalingsplan 2026 for avdrag på lån 81601917238	1 930 000,00
3614	Avdrag felleslån	Beløp justert fra nedbetalingsplan 2026 for avdrag på lån 81601924668	363 636,00
3634	LADESTRØM TIL EL-KJØRETØY		350 000,00
3690	ANDRE DR.INNTEKTER		30 000,00
8050	RENTEINNTEKTER BANKINNSKUDD		110 821,00
8070	UTBYTTE		7 000,00
Sum inntekter			21 770 000,00

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
2245	ANDRE PANTELÅN (1)	Lån 81601917238 - Avdrag	1 930 000,00
2245	ANDRE PANTELÅN (1)	Lån 81601924668 - Avdrag	363 636,00
5000	LØNN		360 000,00
5150	OPPTJENTE FERIEPENGER		42 000,00
5330	STYREHONORAR		342 000,00
5400	ARBEIDSGIVERAVGIFT	14.10% av 5330 - STYREHONORAR	48 222,00
5400	ARBEIDSGIVERAVGIFT	14.10% av 5000 - LØNN	50 760,00
5401	ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER		6 000,00
5422	PENSJONSPREMIE TIL PENSJONSORD		60 000,00
6301	LEIEKOSTNADER ANNET		728 400,00
6340	STRØM		0,00
6341	STRØM GRENDEHUS		24 000,00
6342	STRØM GARASJE		60 000,00
6500	VERKTØY OG REDSKAPER		200 000,00
6600	DIV. VEDLIKEHOLD BYGG		2 200 000,00
6605	VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG		150 000,00
6610	LEIE VAKTMESTER		1 500 000,00
6614	EGENANDEL SKADER		90 000,00
6626	SKADEDYRKONTROLL		200 000,00
6647	LADEANLEGG EL-KJØRETØY		198 000,00
6700	REVISJON		20 039,00
6710	FORR.FØR.HONORAR		282 000,00
6720	JURIDISK RÅDGIVNING		12 000,00
6730	TEKNISK RÅDGIVNING BBL		114 000,00
6800	KONTORREKV./KOPIER		15 000,00
6890	ANDRE KONTORKOSTNADER		24 000,00
6900	TELEFON FAST KONTOR		84 000,00
6950	KABEL-TV, PARABOL, BREDBÅND, IP- TLF		1 860 000,00
7030	BILKOSTNADER - BIL 1		180 000,00
7440	KONTINGENT NBBL		20 500,00
7450	KONT.BOLIGBYGGELAGET		109 800,00
7500	FORSIKRINGSPREMIER		1 300 000,00
7501	FORSIKRING- YRKESSKADE ANSATT		3 000,00
7720	GENERALFORSAMLING		3 300,00

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
7760	KOMMUNALE AVGIFTER		1 620 000,00
7761	EIENDOMSSKATT		960 000,00
7762	RENOVASJON		1 440 000,00
7766	BORTKJ. AV SØPPEL		180 000,00
7770	BANKOMKOSTNINGER		9 000,00
7771	BANKOMKOSTNINGER KLARE		2 000,00
7790	ANDRE KOSTNADER		300 000,00
8150	RNT.KOSTN.L.LÅN/B.LÅN	Lån 81601917238 - Rente	4 313 411,00
8150	RNT.KOSTN.L.LÅN/B.LÅN	Lån 81601924668 - Rente	364 932,00
8270	BUDSJETTERT AVDRAG PÅ LÅN		0,00
Sum kostnader			21 770 000,00

Resultat

Sum	0,00
-----	------

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	2 293 636,00
Tilbakeføring avskrivninger	0,00
Avdrag langsiktig gjeld	-2 293 636,00
Endring disponible midler	0,00

Budsjetterte inntekter

21 770 000,00

Budsjetterte kostnader

21 770 000,00

Budsjettert resultat

0,00

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Brattbakken Borettslag onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 - Ansgar skolen Auditoriet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt:

Arne Mikael Kristiansen (SØBO)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Trond Larsen

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Arne Mikael Kristiansen (SØBO) og Marianne Gausdal Eftestøl

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 52

Antall fullmakter: 3

Totalt: 55

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

Bosør har laget budsjett funksjon i portalen, og vil gjøre det enklere for styret og ha oversikt over økonomi. Blant annet ved å periodisere poster som f eks maling, som kun foregår noen deler av året.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Overvåking og forslag til vedtektsendringer

Forslag til nye vedtekter punkt 12-2 og punkt 12-3.

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

12-2 Ringeklokker med kamera

(1) Ringeklokker med innebygget kamera kan benyttes uten individuell godkjenning fra styret dersom vilkårene i denne bestemmelsen er oppfylt.

(2) Kameraet skal kun aktiveres i direkte forbindelse med at noen ringer på døren, og skal ikke foreta kontinuerlig, automatisk eller periodisk opptak.

(3) Kameraets visningsfelt skal være begrenset til boligens inngangsparti og det areal som naturlig hører til boligen. Kameraet skal ikke fange opp vei, gangarealer, lekeplasser eller andre områder som benyttes som fellesareal.

(4) Ringeklokken skal ikke ta lydopptak kontinuerlig eller sensoraktivert, kun aktivert av knappen på ringeklokken. **(Forandret fra tidligere ordlyd)**

(5) Opptak skal slettes fortløpende og senest innen 7 dager, med mindre videre lagring er nødvendig som dokumentasjon i forbindelse med en konkret hendelse.

(6) Opptak og stillbilder skal ikke deles med andre enn politiet eller annen offentlig myndighet når dette er nødvendig i forbindelse med etterforskning av en konkret hendelse. Deling på sosiale medier eller annen offentlig publisering er ikke tillatt.

(7) Det skal tydelig skiltes ved inngangspartiet om at kamera benyttes.

(8) Andelseier er behandlingsansvarlig etter personopplysningsloven og ansvarlig for at behandlingen skjer i samsvar med gjeldende regelverk og Datatilsynets retningslinjer.

Ringeklokker som ikke oppfyller vilkårene ovenfor omfattes av § 12-3.

12-3 Privat overvåkingskamera

(1) Montering og bruk av privat overvåkingskamera på bygninger eller uteområder i borettslaget er ikke tillatt uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.

(2) Styret kan gi godkjenning dersom følgende vilkår er oppfylt:

- a) Kameraet har et saklig, konkret og begrenset formål beskrevet i søknad til styret.
- b) Kameraet filmer ikke vei, gangarealer, lekeplasser eller andre områder som benyttes som fellesareal.
- c) Kameraet filmer ikke andre beboeres inngangspartier, terrasser, vinduer eller andre forhold som kan krenke privatlivet.

d) Kameraets plassering, vinkel og tekniske innstillinger skal sikre at innsyn i andres ferdsel og opphold i fellesområder unngås.
e) Kameraet skal ikke ha funksjon for lydopptak.
f) Opptak skal slettes fortløpende og senest innen 7 dager, med mindre videre lagring er nødvendig som dokumentasjon i forbindelse med en konkret hendelse.

g) Opptak og stillbilder skal ikke deles med andre enn politiet eller annen offentlig myndighet ved konkret hendelse.
h) Det skal tydelig skiltes om overvåkingen.

(3) Andelseier er behandlingsansvarlig etter personopplysningsloven og ansvarlig for lovlig bruk, herunder lagring, sletting, tilgangsstyring og eventuell bruk av apper eller skyløsninger.

(4) Styret kan sette nærmere vilkår for godkjenningen og kan trekke den tilbake dersom vilkårene ikke lenger er oppfylt eller det foreligger saklig grunn.

(5) Overtredelse av denne bestemmelsen anses som mislighold etter § 6-1 og kan medføre skriftlig advarsel og pålegg om retting eller fjerning av utstyret.

5. Saker fra eierne

Ingen innkommende saker i fra eierne.

Vedtak:

Ingen innkommende saker i fra eierne.

6. Styrehonorar

Styret foreslår for generalforsamlingen at det fastsettes ett styrehonorar på kr 330.000,- for styreåret 2025/2026. Det er det samme som for fjoråret. Styret foreslår følgende honorar til valgkomite. kr 4.500,- til leder og kr 2.500,- til øvrige medlemmer.
Totalt kostnad 344.500,-

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. XX.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Leder:

David Hamre Morkelstien 2025-2027 Ikke på valg

Vedtak:

NN ble valgt til styreleder for to år.

Alternativet:

Styreleder er ikke på valg i år, NN har ett år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

Ole Asbjørn Grostøl Kremlestien 2026-2028 Velges for 2 år.

Fatma Sarisoy Musseronstien 2026-2028 Velges for 2 år. (Bor i «feil» sti)

Mikael Kevin Adan Riskestien 2026-2028 Velges for 2 år.

Stig Morten Myre Musseronstien 2026-2027 Velges for 1 år. *

*) Stig Morten var varamedlem og kom inn i styret i sommer. 1 år igjen av perioden.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Skriv inn alle styremedlemmer, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

Ole Asbjørn Grostøl Kremlestien 2026-2028 Velges for 2 år.

Fatma Sarisoy Musseronstien 2026-2028 Velges for 2 år. (Bor i «feil» sti)

Mikael Kevin Adan Riskestien 2026-2028 Velges for 2 år.

Stig Morten Myre Musseronstien 2026-2027 Velges for 1 år. *

*) Stig Morten var varamedlem og kom inn i styret i sommer. 1 år igjen av perioden.

Enstemmig vedtatt

7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år.

Karoline Dolsvaag Årstøl Musseronstien Gjenvalg

Ingvill Ness Musseronstien Ny

Mona Steffensen Kantarellstien Ny

Joar Øien Kremlestien Gjenvalg

Else Marie Pedersen Riskestien Gjenvalg

Eivind Thomassen Morkelstien Gjenvalg

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt: NN

Karoline Dolsvaag Årstøl Musseronstien Gjenvalg

Ingvill Ness Musseronstien Ny

Mona Steffensen Kantarellstien Ny

Joar Øien Kremlestien Gjenvalg

Else Marie Pedersen Riskestien Gjenvalg

Eivind Thomassen Morkelstien Gjenvalg

Enstemmig vedtatt

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Valgkomité:

1. Liv Kvalvik Nielsen Kremlestien 2025-2027 Ikke på valg
Erik Hirst Musseronstien 2025-2027 Ikke på valg
Helge Liknes Riskestien 2025-2027 Ikke på valg
Atle Bergset Kantarellstien 2026-2028 Velges for 2 år
Marthine Tronvoll Gardi Morkelstien 2026-2028 Ny

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt:

Liv Kvalvik Nielsen Kremlestien 2025-2027 Ikke på valg
Erik Hirst Musseronstien 2025-2027 Ikke på valg
Helge Liknes Riskestien 2025-2027 Ikke på valg
Atle Bergset Kantarellstien 2026-2028 Velges for 2 år
Marthine Tronvoll Gardi Morkelstien 2026-2028 Ny

Enstemmig vedtatt.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Vedtak:

Styret ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling.

Enstemmig vedtatt

Protokoll for Brattbakken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Mikael Kristiansen (sign.)	26.03.2026
Sekretær	Trond Larsen (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Marianne Gausdal Eftestøl (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Arne Mikael Kristiansen (sign.)	26.03.2026



Vedtekter

for

Brattbakken borettslag

Sist oppdatert: 31.03.2026

Vedtekter

Vedtekter for Brattbakken borettslag, org nr. 955 353 412, tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.04.1984, sist endret den 27.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Brattbakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. 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.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (2b) Brattbakken borettslag består av 299 leiligheter/andeler. Borettslagets leiligheter/andeler tillates ikke oppdelt til flere boenheter.
- (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 opptil 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 brukeren 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) Andelseiers vedlikeholdsplikt inkluderer ansvar for vedlikehold og utskifting av antenner (inkludert parabolantenn) med tilhørende kabler, solskjermingsartikler slik som markiser og persienner mv, varmepumper; både innvendig og utvendig del samt tilhørende rør og ledninger, tilbygg ved boligen slik som frittliggende redskapsbod, lekehytte, plattinger mv. Andelseier er også ansvarlig for følgeskader som følge av skade eller feil på overstående.
- (4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) 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.
- (9a) Det er andelseiers plikt å vedlikeholde utvendige arealer som er naturlig tilknyttet leilighet/hus og biloppstillingsplasser i garasjeanlegg.
- (9b) Forbud mot lagring av søppel/diverse ved inngangsparti eller utvendige arealer som er naturlig tilknyttet leilighet/hus og biloppstillingsplasser i garasjeanlegg.
- (9c) Det settes en tidsfrist for utførelse vedr. post 9a) og 9). Dersom tidsfrist ikke overholdes, ordner borettslaget opp og beboer må dekke utgiftene.

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

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 6 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (1a) Det kan ikke blant styremedlemmer/varamedlemmer/valgkomite finnes personer som på en eller annen måte er i slektskap med hverandre. Slektskap defineres som ektefelle/samboer/registrert partner, barn, barnebarn, oldebarn, foreldre, besteforeldre, oldeforeldre, søsken, svoger, svigerinne, svigerforeldre og svigerdatter-/sønn, fetter og kusine.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styesakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (3) 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.
- (4) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Videoovervåkning

12-1 Overvåking av garasjeanlegg

Brattbakken borettslag kan benytte videoovervåkning i garasjeanlegg, på gjesteparkeringer og ved kontorbygget for å forebygge og oppklare kriminelle handlinger. Overvåkningen skal kun omfatte borettslagets fellesarealer og ikke fange opp private innganger, terrasser eller andre områder som kan påvirke beboernes privatliv. Overvåkningen skal heller ikke omfatte offentlige områder. Styret er ansvarlig for at overvåkningen til enhver tid følger gjeldende lovverk og personvernregler.

12-2 Ringeklokker med kamera

- (1) Ringeklokker med innebygget kamera kan benyttes uten individuell godkjenning fra styret dersom vilkårene i denne bestemmelsen er oppfylt.
- (2) Kameraet skal kun aktiveres i direkte forbindelse med at noen ringer på døren, og skal ikke foreta kontinuerlig, automatisk eller periodisk opptak.
- (3) Kameraets visningsfelt skal være begrenset til boligens inngangsparti og det areal som naturlig hører til boligen. Kameraet skal ikke fange opp vei, gangarealer, lekeplasser eller andre områder som benyttes som fellesareal.
- (4) Ringeklokken skal ikke ta lydopptak kontinuerlig eller sensoraktivert, kun aktivert av knappen på ringeklokken.

(5) Opptak skal slettes fortløpende og senest innen 7 dager, med mindre videre lagring er nødvendig som dokumentasjon i forbindelse med en konkret hendelse.

(6) Opptak og stillbilder skal ikke deles med andre enn politiet eller annen offentlig myndighet når dette er nødvendig i forbindelse med etterforskning av en konkret hendelse. Deling på sosiale medier eller annen offentlig publisering er ikke tillatt.

(7) Det skal tydelig skiltes ved inngangspartiet om at kamera benyttes.

(8) Andelseier er behandlingsansvarlig etter personopplysningsloven og ansvarlig for at behandlingen skjer i samsvar med gjeldende regelverk og Datatilsynets retningslinjer.

Ringeklokker som ikke oppfyller vilkårene ovenfor omfattes av § 12-3.

12-3 Privat overvåkingskamera

(1) Montering og bruk av privat overvåkingskamera på bygninger eller uteområder i borettslaget er ikke tillatt uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.

(2) Styret kan gi godkjenning dersom følgende vilkår er oppfylt:

a) Kameraet har et saklig, konkret og begrenset formål beskrevet i søknad til styret.

b) Kameraet filmer ikke vei, gangarealer, lekeplasser eller andre områder som benyttes som fellesareal.

c) Kameraet filmer ikke andre beboeres inngangspartier, terrasser, vinduer eller andre forhold som kan krenke privatlivet.

d) Kameraets plassering, vinkel og tekniske innstillinger skal sikre at innsyn i andres ferdsel og opphold i fellesområder unngås.

e) Kameraet skal ikke ha funksjon for lydopptak.

f) Opptak skal slettes fortløpende og senest innen 7 dager, med mindre videre lagring er nødvendig som dokumentasjon i forbindelse med en konkret hendelse.

g) Opptak og stillbilder skal ikke deles med andre enn politiet eller annen offentlig myndighet ved konkret hendelse.

h) Det skal tydelig skiltes om overvåkingen.

(3) Andelseier er behandlingsansvarlig etter personopplysningsloven og ansvarlig for lovlig bruk, herunder lagring, sletting, tilgangsstyring og eventuell bruk av apper eller skyløsninger.

(4) Styret kan sette nærmere vilkår for godkjenningen og kan trekke den tilbake dersom vilkårene ikke lenger er oppfylt eller det foreligger saklig grunn.

(5) Overtredelse av denne bestemmelsen anses som mislighold etter § 6-1 og kan medføre skriftlig advarsel og pålegg om retting eller fjerning av utstyret.

Bo og ordensregler

Bo og ordensregler for Brattbakken Borettslag

BO OG ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

DEN VIKTIGSTE BO - OG ORDENSREGELEN;

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

BOENHETEN DIN

RO

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

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

RISTING OG TØRKING

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

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

TERRASSER/VERANDAER

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

INDRE VEDLIKEHOLD

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

FASADEENDRING/ BYGGEENDRING

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

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

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

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

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

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

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

Søknadspapirene fåes ved å kontakte kontoret i Brattbakkstua på tlf: 38 04 32 65. Brattbakken borettslag er registrert under "opphavsrett" og styret har derfor plikt å følge kommunens regler for opprettholdelse av dette. Styret har søkt kommunen om:

- kompostbinge
- vindussprosser

Dette er blitt avvist fra kommunen og styret i borettslaget.

FREMLEIE AV DIN LEILIGHET

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

AVFALLSSORTERING

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

I DIN BOENHET VIL DU FINNE:

• BRUN SØPPELDUNK

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

• RØD SØPPELDUNK

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

• GRØNN PLASTKASSE

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

SØPPELHUSENE

I søppelhusene finner du store søppeldunker som skal benyttes slik:

•BRUN SØPPELDUNK

til organisk matavfall

•SVART SØPPELDUNK

til annet husholdningsavfall

•GRØNN SØPPELDUNK til papp og papir

SPESIALAVFALL

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

GJENNVINNINGSTASJONER

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

BARN OG UNGDOM

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

LEKEPLASSENE

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

BALLSPILL

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

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

FRITIDSAKTIVITETER I OMRÅDET

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

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

REGLER FOR DYREHOLD I BRATTBAKKEN BORETTSLAG

I bo - og ordensregler er det inntatt følgende:

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

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

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

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

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

-Hunder skal merkes tydelig med bånd.

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

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

ANDRE DYR:

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

KJØRING / PARKERING



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

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

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

Forøvrig gjelder følgende trafikkregler for gatetun (Veitgrafikkloven)

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

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

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

§ 17 Stans og parkering

Det er forbudt å parker på gatetun utenom særskilte anviste plasser

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

PARKERING

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

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

Parkeringssselskapet i Kristiansand kommune bøtelegger biler som ikke er lovlig parkert

BEVEGELSESHEMMEDE

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

EL-BIL

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

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

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

PS!

Før anskaffelse av el-bil må borettslaget kontaktes.

BRUDD PÅ BO - OG ORDENSREGLER

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

VIS HENSYN!

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

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

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

Info til beboerne

Info til beboerne

KJØP OG SALG AV BOLIG

Vaktmester skal være tilstede ved overtakelsen.

Viktig at selger/kjøper gir beskjed til kontoret om når overtakelsen finner sted (dato og klokkeslett)

PARTYTELT / PAVILJONGER / TRAMPOLINER

Styrevedtak 25-06/14

Oppsetting av paviljonger / trampoliner skal godkjennes av styret og det skal sendes nabovarsel.

Paviljonger skal monteres på fast grunn, ikke på terrasser og skal demonteres om vinteren.

Trampoliner skal ikke monteres mot vei og demonteres om vinteren.

PARKERING

Det er forbudt for beboere å parkere på gjesteparkeringen. Man risikerer å bli bøtelagt.

Ved besøk:

Ved besøk over 3 dager kan man få utvidet tillatelse og P-bevis mottas ved henvendelse til kontoret.

Ved spesielle anledninger eks. flytting, syketransport, håndverkere o.l kan man ved henvendelse til kontoret få P-bevis. Gjelder også tilhenger ved rydding.

Brattbakken har egen tilhenger til utlån. Nøkkel fås ved henvendelse til kontoret.

Brannvarslingsutstyr

Borettslaget har montert brannvarsling / slukningsutstyr i alle leiligheter og hus.

Der hvor andelseier har fjernet brannslange eller den ikke er inntakt lenger (passer til kran) er andelseier ansvarlig for å skaffe nytt utstyr (pulver eller skumapparat).

Andelseier er ansvarlig for å bytte batteri i røykvarsleren.

Praktisk informasjon

Praktisk informasjon om Brattbakken Borettslag

Brattbakkstua:

Kontor og utleielokale.

Brattbakkstua er det røde sekskantete huset som ligger på toppen av borettslagets område og har adresse Kantarellstien 1.

Kontortid: tirsdag og torsdag fra kl. 09.00 – 14.30, onsdag fra kl 12.00-17.00.

Tlf: 94 15 67 23

E-post: [Trykk her for å komme til kontaktskjema](#)

Kontoret har stengt i juli måned.

Brattbakkstua har også et forsamlingslokale til utleie for Brattbakkens beboere med plass til ca. 22 mennesker. Kjøkkenet har bestikk og service til ca. 22 personer.

Hvem styrer Brattbakken Borettslag til daglig:

Styret i borettslaget består av en leder, 6 styrerepresentanter. Alle styrerepresentantene har hver sin vararepresentant. Det er dette styret som har hånd om driften av borettslaget mellom generalforsamlingene.

Henvendelser til styret:

Henvendelser til styret kan beboere legge brev i postkassen til Brattbakkstua eller benytte seg av kontaktskjemaet under kontakt oss. Henvendelser vil bli registrert og avsender vil få bekreftelse på mottatt skriv og videre saksbehandling. Vedtak som blir gjeldende vil beboer få tilsendt etter vedtaket er gjort.



Adresse

Musseronstien 3H, 4635 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking

01.10.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-362780

Bygningstype

Boligblokker

Bygningsnummer

168330456

Gårdsnummer

63

Bruksnummer

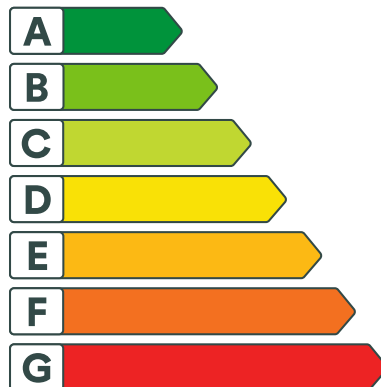
485

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0301



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1980

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

102,0 m²

Oppvarmet bruksareal

102,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Varmpumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

116,59



Musseronstien 3H, 4635 KRISTIANSAND S

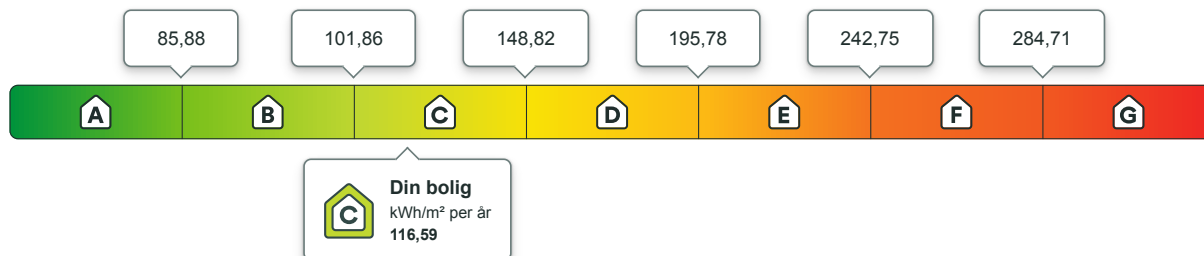


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
10 500,37

kWh/m² per år
102,94

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Musseronstien 3H, 4635 KRISTIANSAND S



Detaljerings

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Musseronstien 3H, 4635 KRISTIANSAND S



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
N. Brattbakken (Musseronstien 3)		42			
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	terassehus	8.11.79	dato 11.1.80 sak		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
KOB		Tollbodgt. 12			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
G. Block Watne A/S		Vestre Strandgt. 42			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
" " v/T. Haugeland		Sandnes			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

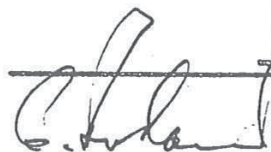
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Arbeidet ble igangsatt i juni 1980.

Kristiansand, den 15 desember 1981.



bygningssjefen



G. Thorsland

Sendes:

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

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

Musseronstien 3 Gnr. 63 Bnr. 485
A-B-C-D-E-F-G-H-I-J

(NY ADE. 2002.)

1980 - TERRASSEHUS FOR KØBB

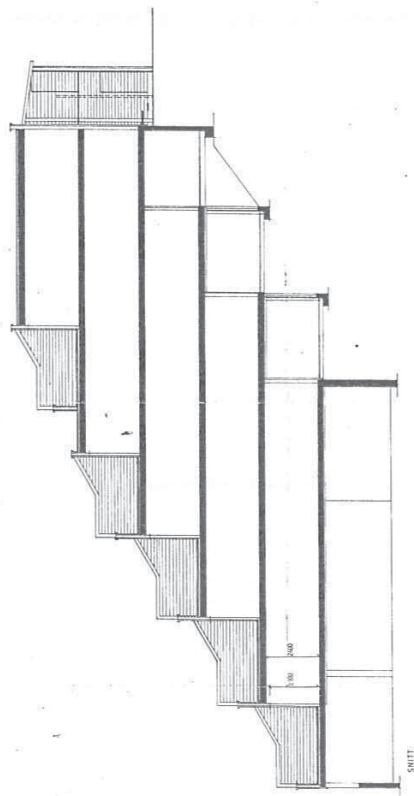
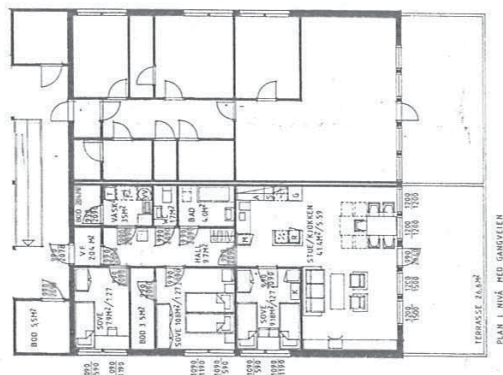
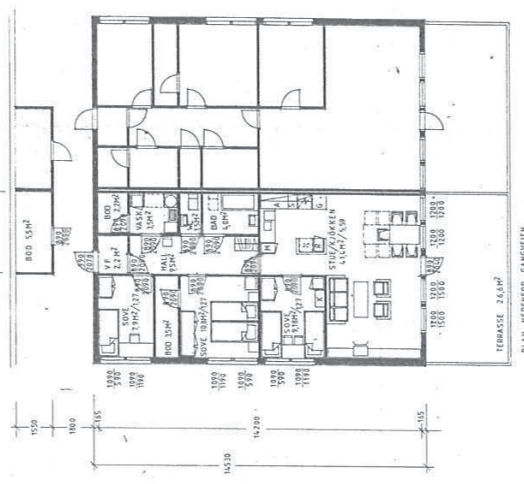
Lott
Alfau

På lager:



Sem &
Stenersen a.s.

VERTIKALMAPPE NR. 330.02



UNIT 1

UTREGNING AV LEIAREAL:

PLAN OVER GANOEVEN :	
1,2 x 8,8	= 63,36 M ²
- BOER	= 6,97 "
- VF	= 2,34 "
	= 54,05 M ²

PLAN I NIVÅ MED GANGVEIEN:

1.2 x 7.2	= 102.24 M ²
BODER	= 6.97 "
V.F	= 2.36 "
	= 92.93 M ²

PLAN NEDENFOR GANGVEIEN:

5,2 x 7,2	= 102,24 M ²
- BOILER	= 7,15 "
- V.F.	= 2,51 "
	= 92,58 M ²

20.5	A 17	HA - PRINT ON WIRELESS	2/8 29 179
		100% 100% 100% 100%	

KOBB **BRATTBAKKEN BORETTSLAG**

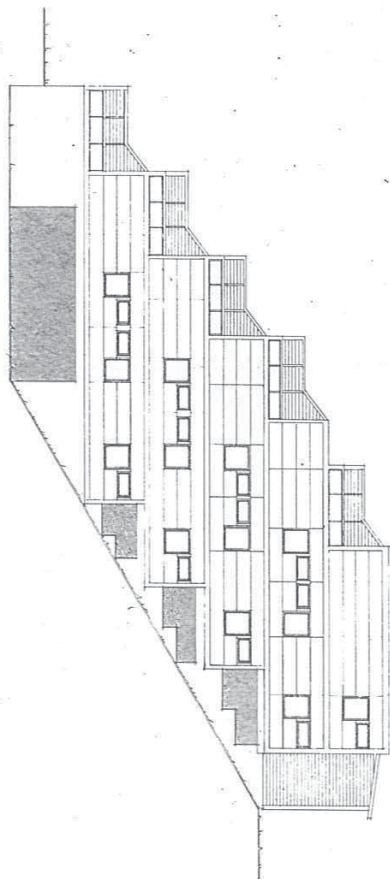
BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HJORTHØY

ERR, HUS P000DA	B.B.L./K000
-----------------	-------------

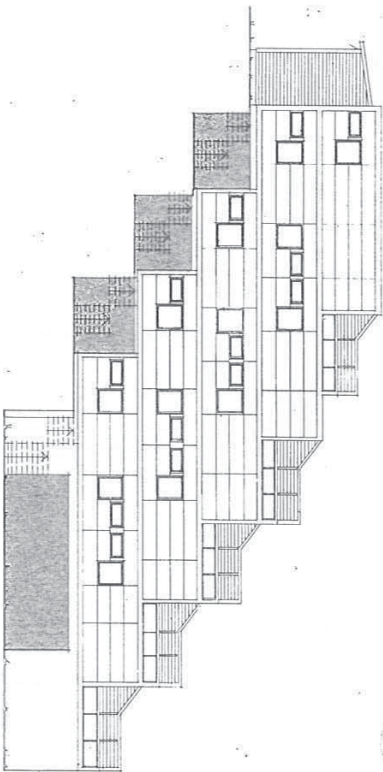
HUS E. DEL: XI	HANES FELT C		1100	1000
	K.B	1000	1000	1000

G. Block Watson as TELEPHONE 544-2330 RLEPPP		MAIL 1:00	DATE 10.11.78	A 10110 (rec'd by)
--	--	--------------	------------------	-----------------------

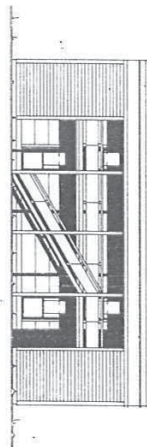
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----



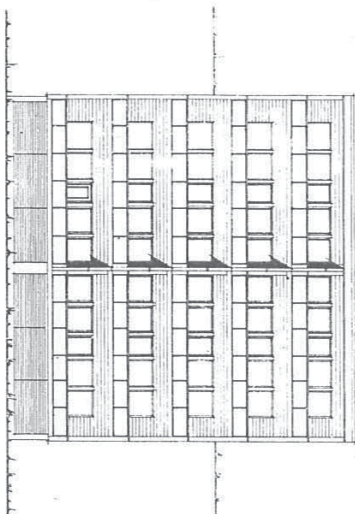
FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SØRØST

KOB		BRATBAKKEN BORETTSLAG	
BRATBAKKEN BORETTSLAG		BRATBAKKEN BORETTSLAG	
TERHUS PRODUK		TERHUS PRODUK	
FASADE, NØ. E. DELFEL XI		FASADE, NØ. E. DELFEL XI	
G.Bock-Wetne as		G.Bock-Wetne as	
1000		1000	
30. 11. 78		30. 11. 78	
A-1017		A-1017	



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

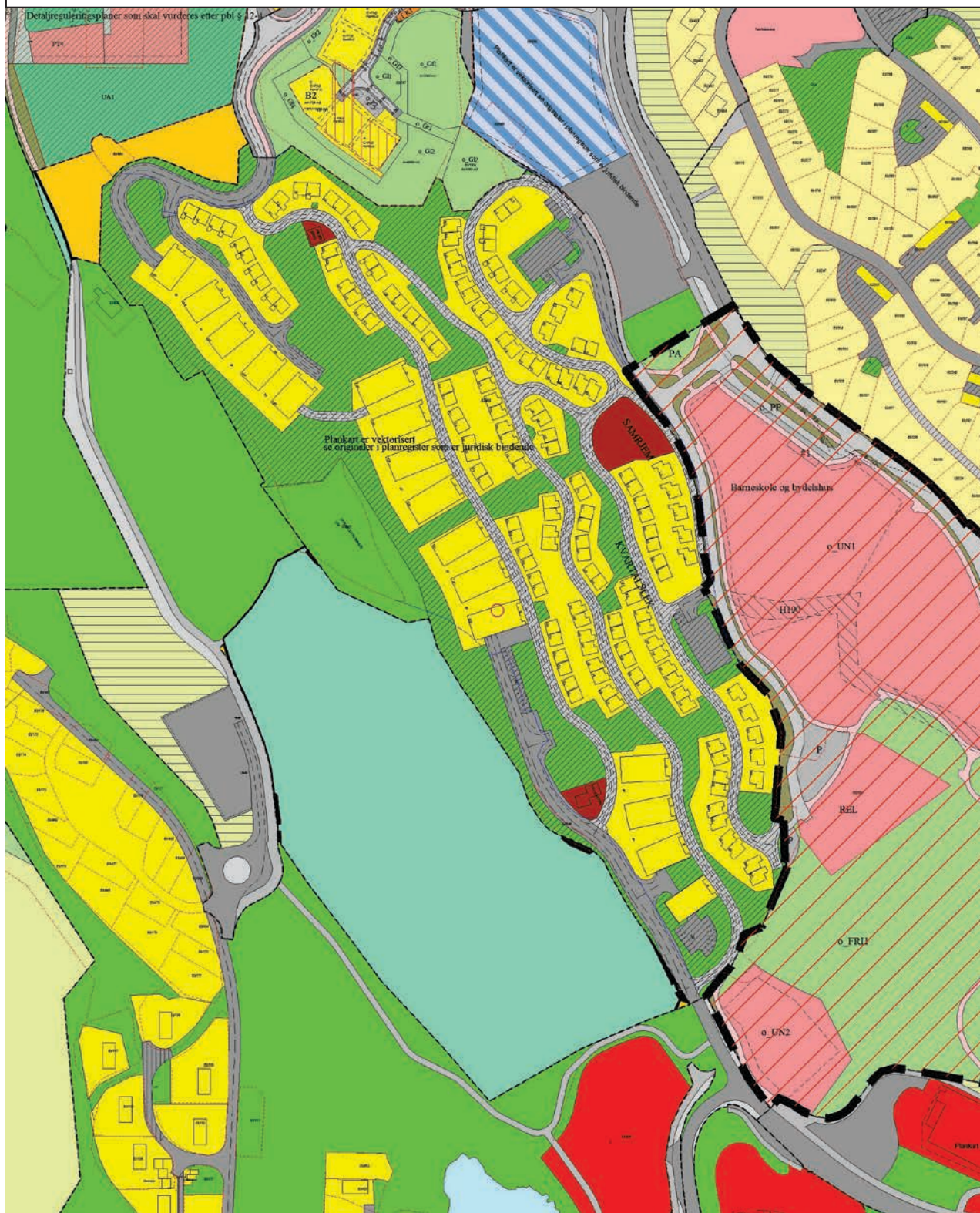
0 25 50 75 100 125 m

Område: Musseronstien 3H

Dato: 24.09.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 336

HÅNES C, BRATTBAKKEN
Stadfestet 6.11.1978

§ 1.

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

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

§ 2.

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

§ 3.

Bygningene skal plasseres innenfor angitte byggegrensener.

§ 4.

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

§ 5.

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

§ 6.

Mot offentlig kjøreveg tillates ikke direkte atkomst til noen bolig.

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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



Nabolagsprofil

Musseronstien 3H - Nabolaget Hånes nordvest/Brattbakken - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Håneshallen Linje A2, M2, N2	4 min 0.4 km
Rona Buss, flybuss	6 min 2.8 km
Kristiansand Kjevik	12 min
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	12 min 9.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	12 min 9.3 km

Skoler

Brattbakken skole (4-7 kl.) 261 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Heståsen skole (1-3 kl.) 182 elever, 9 klasser	8 min 0.6 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 220 elever, 14 klasser	4 min 0.4 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	12 min 9 km

Ladepunkt for el-bil

Ansgarskolen	9 min
--------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

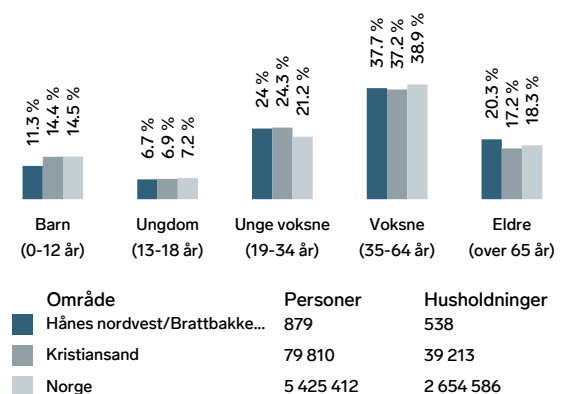
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Jordbærveien barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min 0.6 km
Rakkerungan barnehage (1-5 år) 26 barn	9 min 0.8 km
Hånes Solkollen barnehage (1-5 år) 180 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Hånes	8 min
Coop Prix Hånni Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

Sport



Vigvoll skole

4 min

Ballspill, basket, sandvolleyball

0.3 km



Håneshallen

7 min

Aktivitetshall, ballspill

0.5 km



Adrenalin Kristiansand

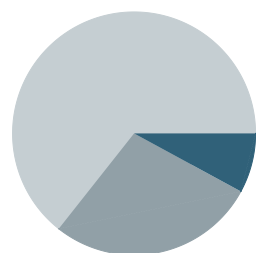
13 min



Randesund fysio og Tr.senter

17 min

Boligmasse



8% enebolig
28% blokk
65% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Rona Senter

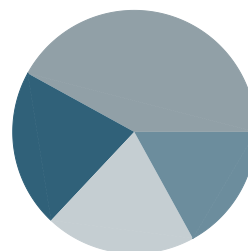
7 min



Vitusapotek Lauvåsen

18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



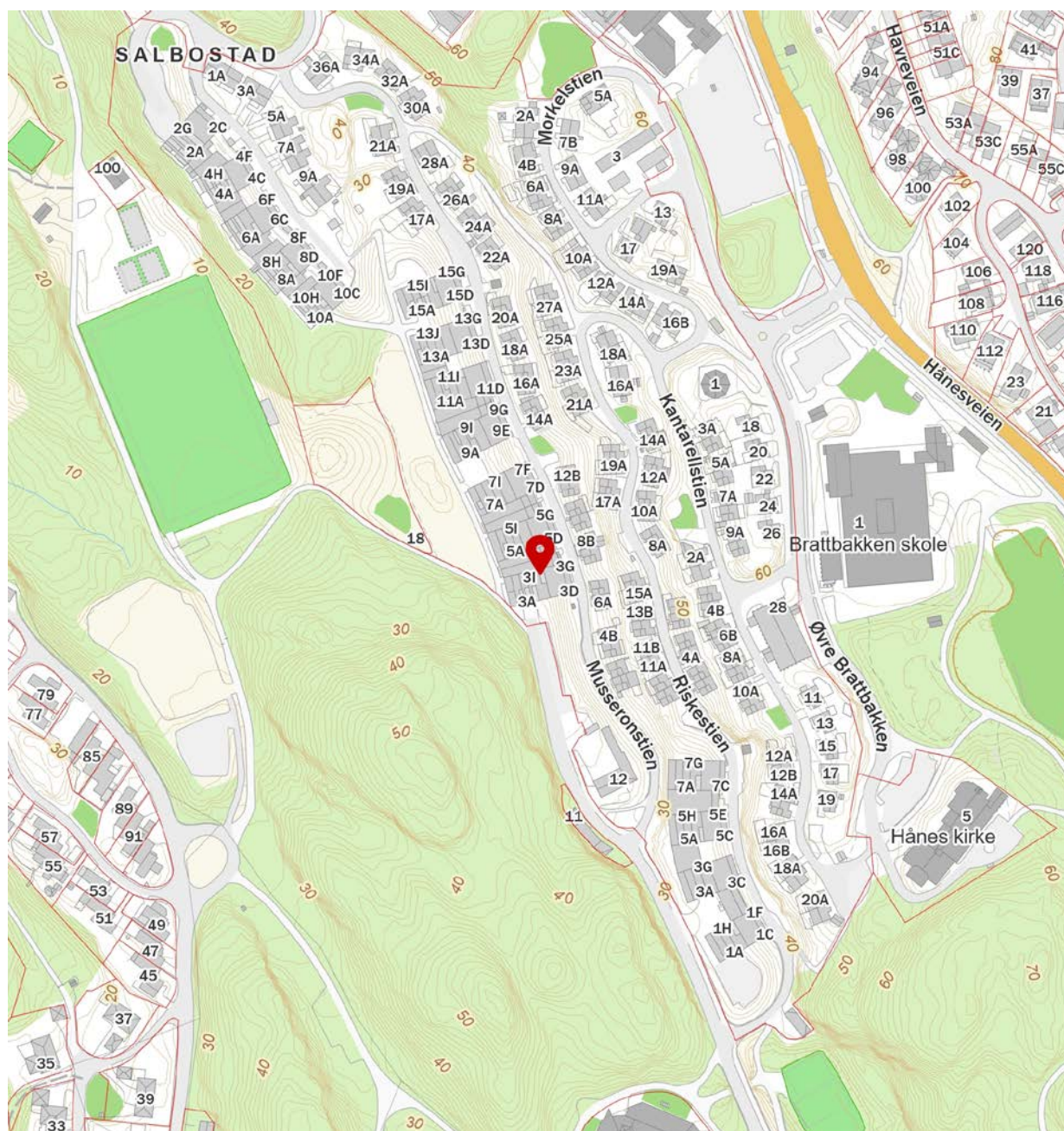
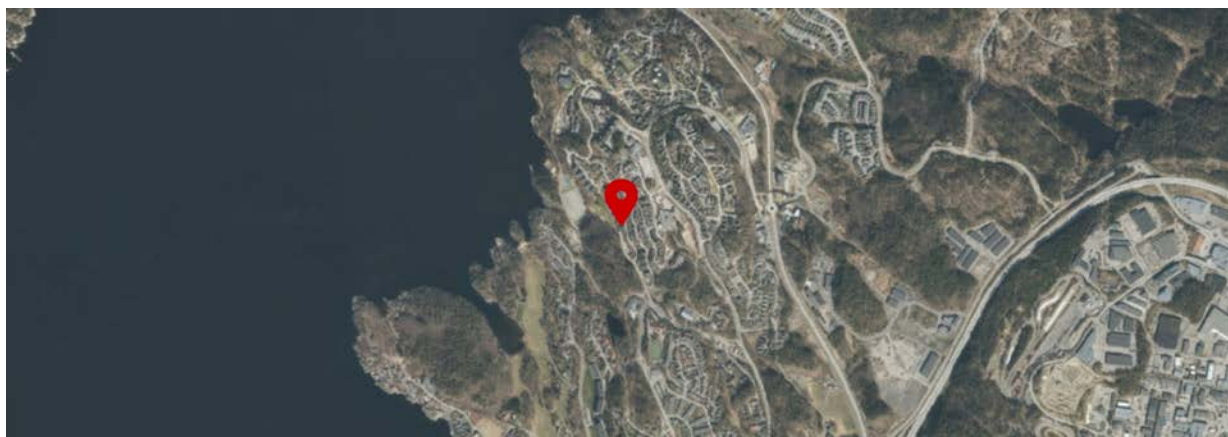
0%

45%

Hånes nordvest/Brattbakken
Kristiansand
Norge

Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



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.

GJENNOMFØRING 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 uoppfordret 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!

Preben Molde Rasmussen

T: 915 69 841

pr@exbo.no

Følg oss på 

