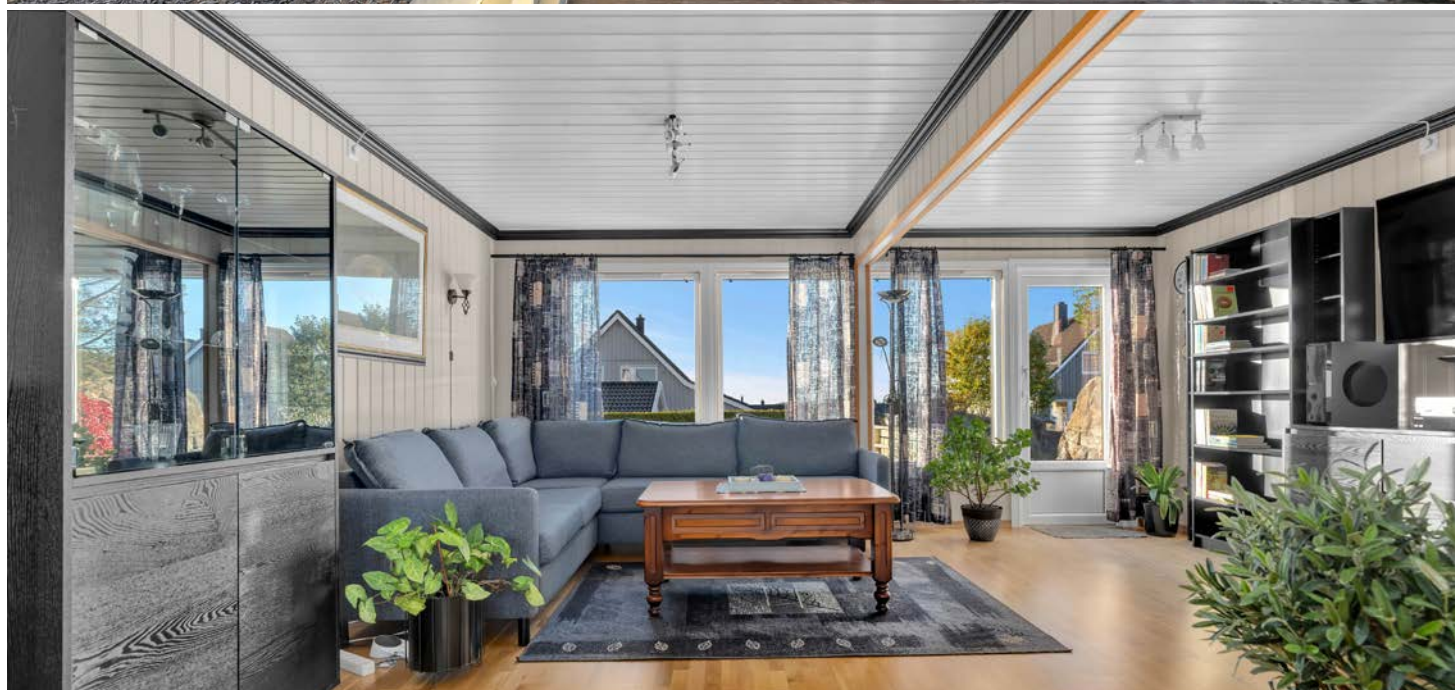


JUSTVIK

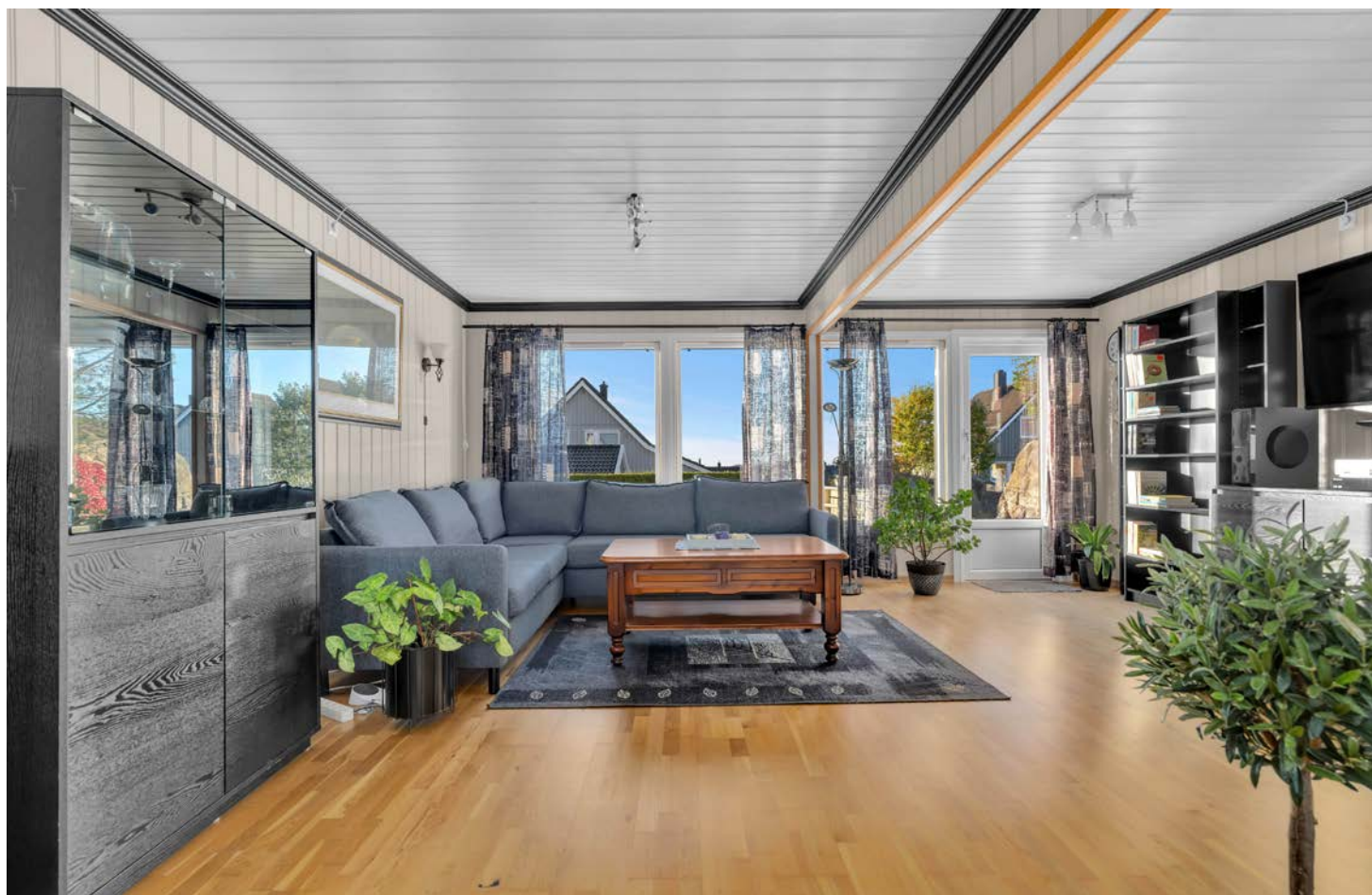
JÆRNESHEIA 57, 4634 KRISTIANSAND S

Innholdsrik enebolig i en rolig blindgate | Solrik terrasse og skjermet hage | Ingen dok.avgift



Prisantydning: 3 490 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Jærnesheia 57- presentert av Lene Aas i Exbo Eiendomsmegling!

Innholdsrik enebolig over to etasjer i en rolig blindgate på Jærnesheia på Justvik. Boligen har flotte uteområder på begge sider, med en stor, solrik terrasse på fremsiden og en pent opparbeidet, skjermet hage på baksiden. Hagen har terrasse, hekk og variert beplantning som gir en lun og privat uteplass. Boligens utvendige fasade ble malt i 2025.

Her bor du i et rolig og etablert boligområde med flotte turområder og badeplasser i nærheten. Det er kort vei til både skole, barnehage, lekeplass og fotballbane, noe som gjør dette til et godt alternativ for barnefamilier. Dagligvarebutikk ligger kun en kort kjøretur unna, og Kristiansand sentrum nås på ca. 15 minutter.

Velkommen til visning. Husk påmelding!

Adresse	Jærnesheia 57
Prisantydning	3 490 000,- + omk.
Omkostning	15 002,-
Totalpris	3 512 244,-
Fellesgjeld	7 242,-
Felleskostnader	Kr 4 376,-
BRA-i/BRA Total	111/111 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1976
Tomt	141592 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Lene Aas
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 414 27 069
Mail: la@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
35	Egenerklæring
66	Energiattest
72	Nabolagsprofil
118	Boligkjøperforsikring
120	Budskjema

OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 111 kvm

BRA totalt: 111 kvm

TBA: 55 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 kvm. . Stue, kjøkken, gang, bad, bod

2. etasje

BRA-i: 45 kvm. . Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 kvm. Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Toalettrommet er fjernet og arealet er innlemmet i stue/kjøkken. Det er etablert bad i tidligere redskapsbod, noe som innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det fremkommer ikke at bruksendringen er omsøkt og godkjent.

Boligen fremstår som speilvendt i forhold til godkjente bygningstegninger som foreligger i kommunens arkiv. Det er ikke mottatt dokumentasjon at den speilvendte utførelsen er omsøkt godkjent. Kjøper gjøres oppmerksom på at det derfor kan foreligge avvik mellom godkjente tegninger og faktisk utførelse, og overtar risikoen knyttet til eventuell søknadsplikt eller andre offentligrettslige krav.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

141592 kvm

Tomtebeskrivelse

Festet felles tomt for borettslaget. På fremsiden av boligen finner du gruslagt innkjørsel og en flott, solrik terrasse. På baksiden har eiendommen en pent opparbeidet og skjermet hage med terrasse, busker og variert beplantning.

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde på Justvik. Nærområdet byr på flere flotte turstier som rundtur på Justvik, og herlige badeplasser som stupis badeplass. I nærområdet finner du også barneskole, ungdomsskole, barnehage, lekeplass og fotballbane. Nærmeste dagligvarebutikk er ca. 5 minutters kjøretur unna og Kristiansand sentrum nås med en kjøretur på ca. 15 minutter.

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

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Hilde Regevik

Byggemåte

Enebolig - Byggår: 1976

UTVENDIG

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer. Boligen ligger i ett fungerende borettslag der alt utvendig vedlikehold blir utført av borettslaget.

INNENDIG

De innvendige gulvene er belagt med parkett, laminat og teppe. Veggene er med tapet og trepanel. Himlingene er med trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark. Bygget er ikke oppført med radonsperre. Det er malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre. Det er ifølge eiers representant ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

VÅTROM

2. Etasje › Bad

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det er fremvist dokumentasjon i form av faktura. Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har panel på innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulv og tilnærmet flat utførelse mot sluk. Det er synlige vanntette sjikt med våtroms-/baderomsplater og vinylbelegg på gulv og plastsluk. Det er innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Rommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. Etasje > Bad

Badet er av eldre dato og har flislagte gulv og vegger. I taket er det panel. Rommet har elektrisk fuktstyrt vifte. Rommet er innredet med dusjkabinett, innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert gulvsluk i rommet. Overflater og tekniske løsninger fremstår i hovedsak av eldre dato. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

De innvendige vannledninger er av kobberør og rør-i-rør. Rør-i-rør er besikket via inspeksjonsluke i kjøkken. Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980 tallet. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er luft-til-luft varmepumpe montert i stue. Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank montert i bod. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod. Det er brannslukker og røykvarsler i boligen.

Innhold

1. Etasje: Stue, kjøkken, gang, bad, bod
2. Etasje: Soverom, soverom 2, soverom 3, innredet rom, bad, gang

Endringer fra originale tegninger 1. etasje:

Vindfang åpnet opp, vegg fjernet.
Bad etablert i redskapsbod, dette er ikke søkt godkjent.
WC er fjernet og kjøkken utvidet.
Satt inn dør ved kjøkken som går ut til terrasse.

Endringer fra originale tegninger 2. etasje:
Innredet rom er opprinnelig godkjent som garderoberom "klær", er ikke søkt godkjent for varig opphold.

Avvik fra godkjente tegninger: Boligen fremstår som speilvendt i forhold til godkjente bygningstegninger som foreligger i kommunens arkiv. Megler har ikke mottatt dokumentasjon på at den speilvendte utførelsen er omsøkt godkjent. Kjøper gjøres oppmerksom på at det derfor kan foreligge avvik mellom godkjente tegninger og faktisk utførelse. Kjøper overtar risikoen knyttet til eventuell søknadsplikt eller andre offentligrettslige krav.

Standard

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven og må leses i sin helhet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Telia TV/Bredbånd er inkludert i felleskostnadene

Parkering

Biloppstillingsplass foran boligen.

Det er 10 elbilladere på Jærnesheia og 8 på Buhusheia. Det er lagt til rette med infrastruktur for montering av ytterligere 4 ladere på Jærnesheia.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

91889636

Radonmåling

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

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, 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.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Boligen varmes opp via elektrisk oppvarming. Det er montert varmepumpe i stuen.

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

E

Energifarge

Ikke angitt

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Inngår i felleskostnadene

Formuesverdi primær

Kr 1 022 898

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 091 590

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 salgsopgaven. 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: 2 416,-

Vedlikehold: 1 420,-

Renter felleslån-vedlikehold: 33,-

Avdrag felleslån-vedlikehold: 53,-

Tilleggsytelser – Dugnadsbidrag: 25,-

Telia TV/Bredbånd: 409,-

Miljøtiltak: 20,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4376

Andel Fellesgjeld

Kr 7 242

Andel fellesgjeld år

2026

Kommentar fellesgjeld

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.10.2026: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35.8

Saldo per 09.10.2026: 1 382 511

Andel av saldo: 7 242

Første termin/første avdrag: 25.12.2025 (siste termin
25.08.2035)

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

JÆRNES TERRASSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

954692450

Andelsnummer

172

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i

Klare Finans AS

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst for raskere avklaring.

Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse

Ny andelseier må godkjennes av borettslaget, og

godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Tillatt med inntil 2 hunder/katter per boenhet, forutsatt at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere.

Flere dyr krever søknad til styret. Hunder skal holdes i bånd hele året, og katter skal øremerkes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes fellesdugnad hver vår og ved behov om høsten. Det betales kr 25,- per måned til miljøtiltak

gjennom felleskostnadene. Beløpet kan tilbakebetales ved deltakelse på dugnad dersom ønskelig.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 117, bruksnummer 10 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 172 i JÆRNES TERRASSE BORETTSLAG med orgnr. 954692450

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/117/10:

06.09.1972 - Dokumentnr: 8194 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

AVGIFTSBESTEMMELSER

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

BEST. OM OVERDRAGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Diverse påtegning

NYE VILKÅR

03.11.1999 - Dokumentnr: 17487 - Best. om vann/
kloakkledn.

Gjelder feste
Rettighetshaver : Kristiansand Kommune
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra ordføreren i
Kristiansand

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

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

Diverse påtegning
NYE VILKÅR

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

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

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

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

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 31.10.1978.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
31.10.1978.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Formål kommuneplan: Bebyggelse og anlegg.

Reguleringsplan:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr. 199
Jærnesskogen, stadfestet 18.02.1969. I kommunens
kartopplysninger er reguleringsformålet angitt som
«Unyansert formål – eldre reguleringsplan – se
plankart». Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent
med plankart og tilhørende bestemmelser.

Eiendommen reguleres av kommuneplanens arealdel
2024 -2035 Kristiansand kommune. Bestemmelser og
retningslinjer. Sist revidert 28.02.2024.

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

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate
bruken av boligen til andre. Andelseier som bor i boligen
sely, kan overlate bruken av deler av den til andre uten
godkjenning. Se borettslagets vedtekter punkt 4.2 for
nærmere bestemmelser.

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.

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

3 490 000,00 (Prisantydning)

7 242,00 (Andel av fellesgjeld)

Budgivning

3 497 242,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 212,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 302,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))
15 002,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

3 506 544,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
3 512 244,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 15 002

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglernes vederlag

Provisjon:
kr. 34 900,- 1,00 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-
Oppgjørsgebyr kr. 2 500,- 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. Forretningsførerergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 91 251,-

Oppdragsansvarlig

Lene Aas
Eiendomsmeglerfullmektig
la@exbo.no
Tlf: 414 27 069

Ansvarlig megler

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
ts@exbo.no
Tlf: 982 80 349

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

Salgsoppgavedato
23.10.2026

















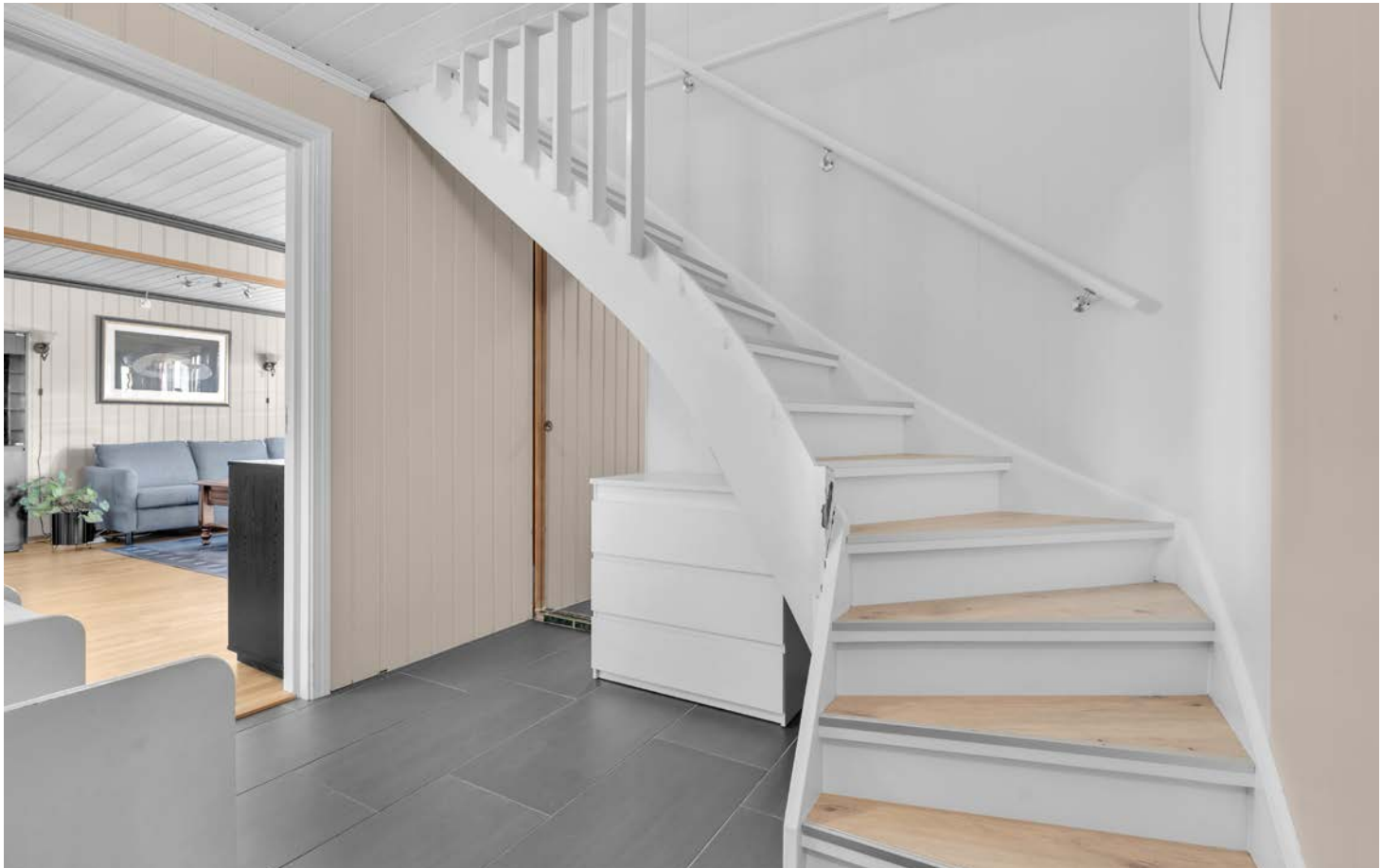
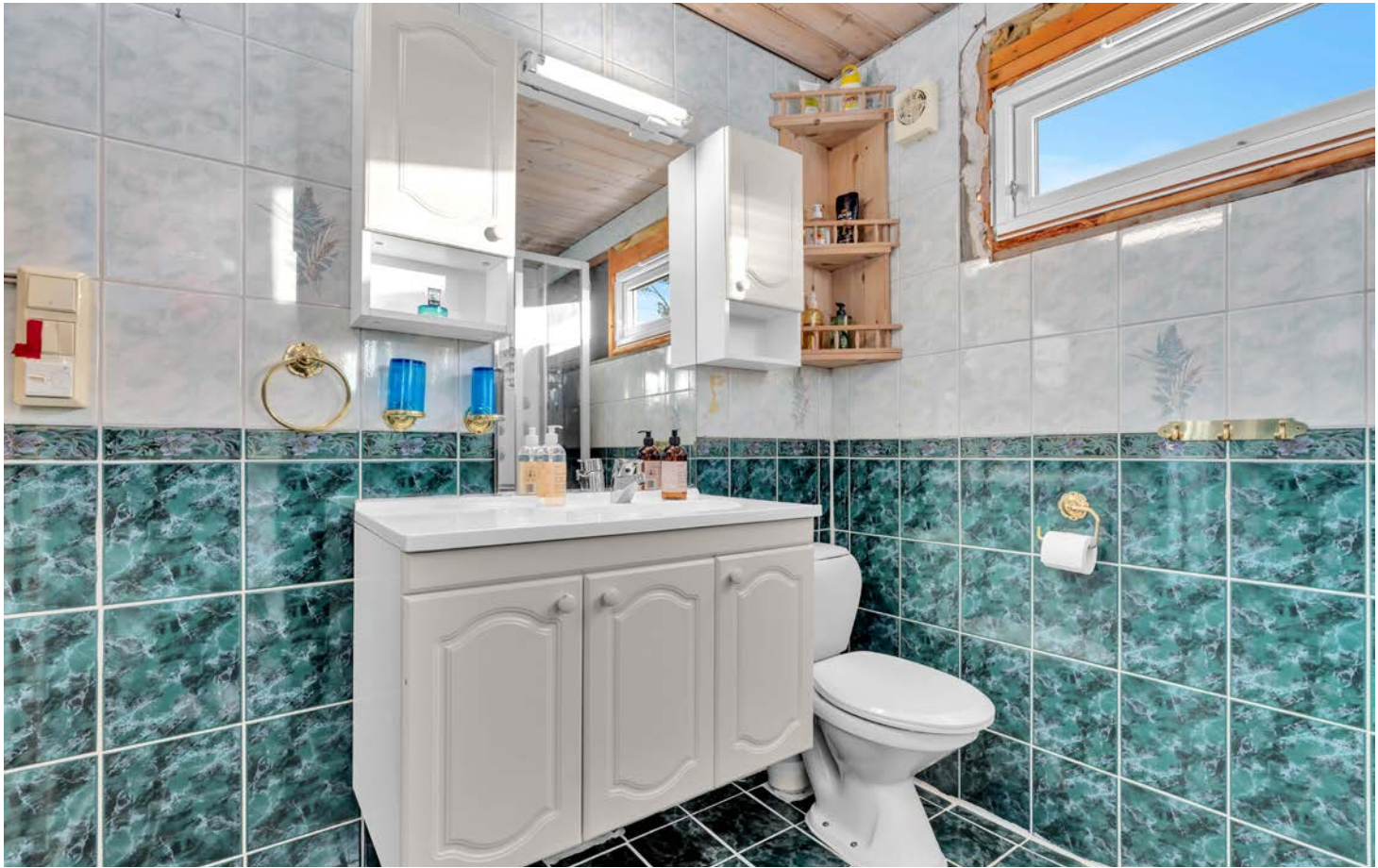








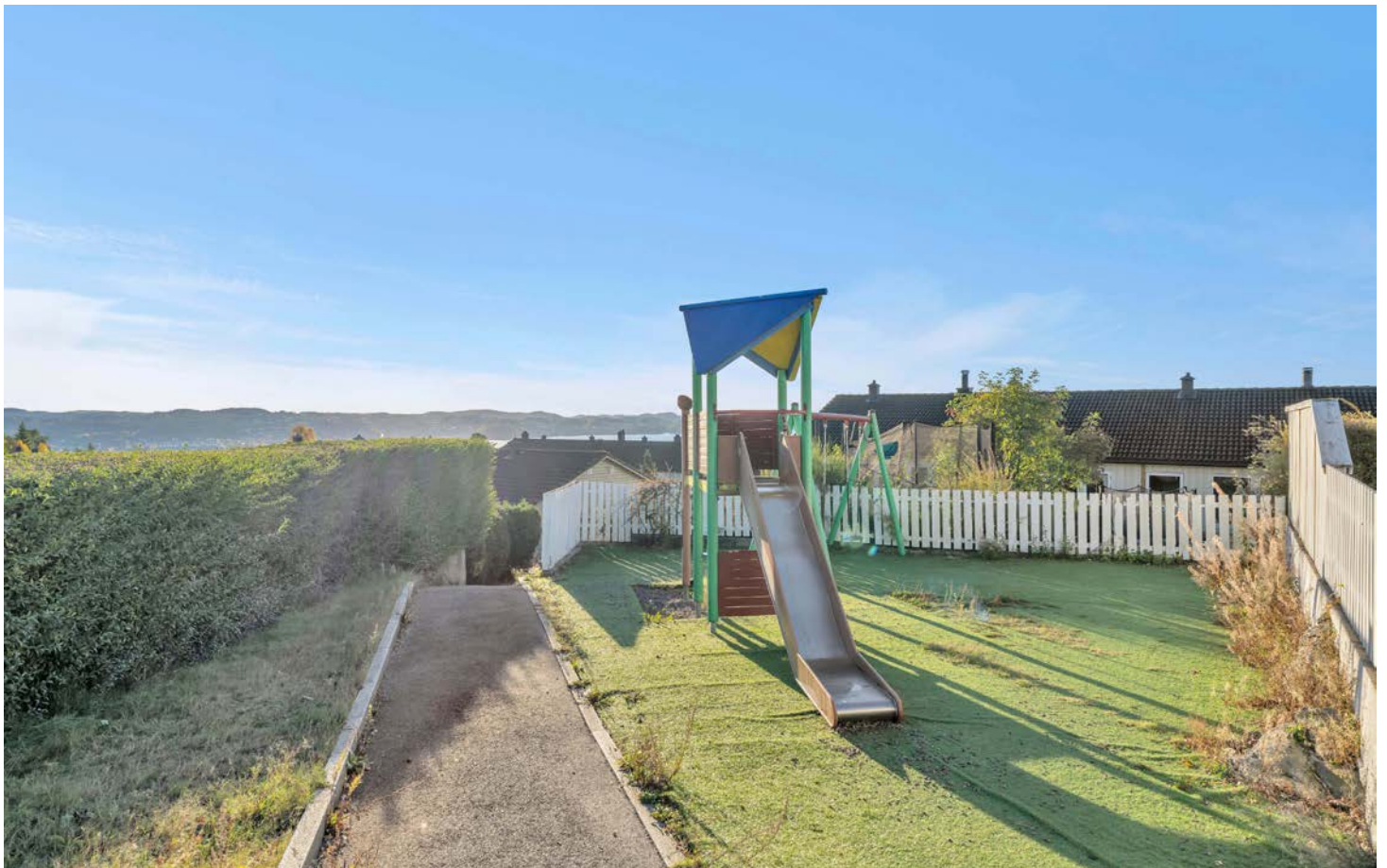


















Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Document reference: 1001260253

Meglerfirma

EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.

1001260253

Selger 1 navn

Hilde Regevik

Gateadresse

Jærnesheia 57

Poststed

KRISTIANSAND S

Postnr

4634

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

17

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

if

Polise/avtalenr.

SP7122580.1.1

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovert bad i 2. Etg. I 2014.

Arbeid utført av

Snekker Olsen & Lervik

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje under stuevinduerne dom er utbedret av borettslaget.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt av elektrisk er skiftet ut som lærlingeprøve i 2009

Arbeid utført av

AS Elektrisk

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terassen foran huset ble lagt ny i 2010

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 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

Huset ble malt utvendig 2025.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Regevik	5ebb1b09e5fa198673099 7c190a4192307de6e5d	12.10.2026 18:08:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260253

- 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



Enebolig



Jærnesheia 57, 4634 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 117, bnr. 10



Andelsnummer 172

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 19.10.2026

Rapportdato: 22.10.2026

Oppdragsnr.: 22549-1109

Eiendomsverdi ref nr: MW4626

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 taktrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i taktrapporten 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

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

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

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

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

INNVEDIG

[Gå til side](#)

De innvendige gulvene er belagt med parkett, laminat og teppe. Veggene er med tapet og trepanel. Himlingene er med trepanel og himlingsplater.

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

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Det er malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

Det er ifølge eiers representant ikke observert skadedyr eller fuktrevende insekter i boligen. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2. Etasje > Bad

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.

Det er fremvist dokumentasjon i form av faktura.

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har panel på innvendig tak.

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og tilnærmet flat utførelse mot sluk.

Det er synlige vannrette sjikt med våtroms-/baderomsplater og vinylbelegg på gulv og plastsluk.

Det er innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Rommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. Etasje > Bad

Badet er av eldre dato og har flislagte gulv og vegger. I taket er det panel.

Rommet har elektrisk fuktstyrt vifte.

Rommet er innredet med dusjkabinett, innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er etablert gulvsluk i rommet.

Overflater og tekniske løsninger fremstår i hovedsak av eldre dato.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De innvendige vannledninger er av kobberrør og rør-i-rør.

Rør-i-rør er besiktiget via inspeksjonsluke i kjøkken.

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er luft-til-luft varmepumpe montert i stue.

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

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.

Det er brannslukker og røykvarsler i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

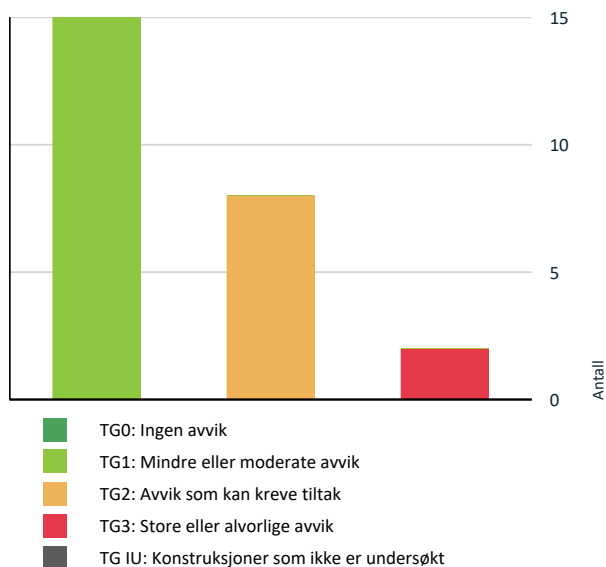
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Toalettrommet er fjernet og arealet er innlemmet i stue/kjøkken. Det er etablert bad i tidligere redskapsbod, noe som innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det fremkommer ikke at bruksendringen er omsøkt og godkjent.

Boligen fremstår som speilvendt i forhold til godkjente bygningstegninger som foreligger i kommunens arkiv. Det er ikke mottatt dokumentasjon at den speilvendte utførelsen er omsøkt godkjent. Kjøper gjøres oppmerksom på at det derfor kan foreligge avvik mellom godkjente tegninger og faktisk utførelse. og overtar risikoen knyttet til eventuell søknadsplikt eller andre offentligrettslige krav.

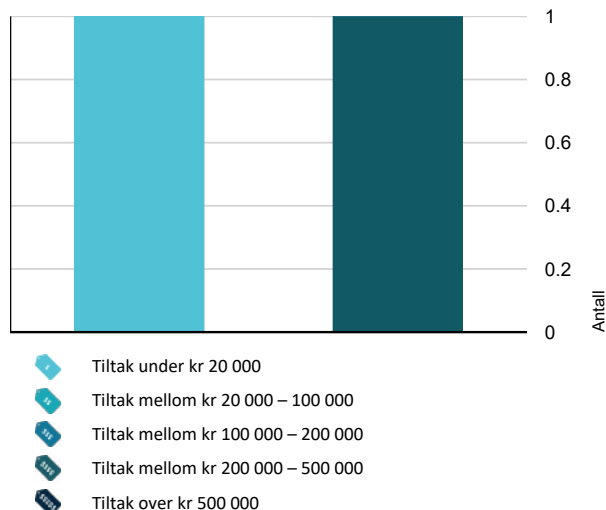
Sammendrag av boligens tilstand

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 19.10.2026 Klokka 11.00

Det var sol og 10 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.

Oppdraget omfatter kun boligen.

Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i nedre del av trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Enebolig i borettslag

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justering og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Ytterdør og balkongdør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i flere terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.
- Råteskadede terrassebord må skiftes ut.

Det er registrert råteskader i flere terrassebord på baksiden av boligen, hvor enkelte bord har brutt sammen. Det er også registrert svikt i flere bord på baksiden og fremsiden av boligen, og ytterligere utskifting av terrassebord må påregnes fremover.

Kostnadsestimat er satt til utskifting av råteskadede terrassebord.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Det forventes vasking og maling av fasade ved behov, hvor maling dekkes av borettslag. Eier opplyser at vinduer, dører og kledning blir byttet ved behov og at det ikke er nødvendig med annet utvendig vedlikehold enn vedlikehold av terrassene.

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

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

De innvendige gulvene er belagt med parkett, laminat og teppe.

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 bolig. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med tapet og trepanel. Himlingene er med trepanel og himlingsplater.

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 bolig. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

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

Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard.

Tilstandsrapport

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre. Radon er en naturlig forekommende, usynlig og luktfri radioaktiv gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner kan være helseskadelig. Den eneste sikre måten å avdekke radonnivået på er ved måling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innelima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.
Normal alders- og bruksslitasje må forventes.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i nedre del av trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs nedre del av trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



🔧 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Tilstandsrapport

- Det er registrert dører med manglende karmlister.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det må påregnes å montere på karmlister.



Manglende karmlister rundt dør.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l



2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist dokumentasjon i form av faktura.

Vurdering av avvik:

- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

I henhold til NS 3600:2025 kreves det dokumentasjon som tilfredsstiller ett av standardens dokumentasjonsalternativer for at sjekkpunktet skal få TG0. Dette omfatter blant annet ferdigattest (der dette er aktuelt), dokumentasjon iht. gjeldende bransjenorm (f.eks. BVN), dokumentert bestått vanntest med tilhørende fotodokumentasjon eller skriftlig bekreftelse fra utførende med nødvendig fotodokumentasjon av skjulte membranløsninger. I dette tilfellet er det kun fremlagt faktura, og dokumentasjonskravet anses derfor ikke oppfylt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har panel på innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og tilnærmet flat utførelse mot sluk. Vinylbelegget har oppkant på vegger, men manglende oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres oppkant ved dør.

Våtrom uten oppkant ved dør og med utilstrekkelig fall til sluk har økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende rom og bygningskonstruksjoner.

I henhold til TEK17:

Preaksepterte ytelser

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

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. I dette tilfellet har gulvet flat utførelse og manglende oppkant ved dør.

Ved eventuell renovering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fall mot sluk samt tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er synlige vanntette sjikt med våtroms-/baderomslater og vinylbelegg på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.

Vurdering av avvik:

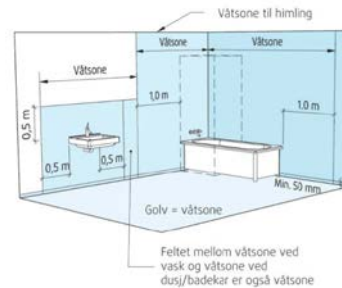
- Det er symptomer på at panel i skråhimling over badekar, ikke tilfredsstillers dagens forventninger til tettefunksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstillers dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør det påføres maling som er godkjent å bruke i våtsoner.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra overkant slukrist til topp tettesjikt ved terskel. TEK17 angir som preakseptert ytelse at det vanntette sjiktet i ytterkant skal ligge minimum 25 mm over overkant slukrist. Målt høydeforskjell er dermed mindre enn angitt preakseptert ytelse. Det anbefales å påføre maling som er godkjent til bruk i våtsoner på skråhimling over badekar, for å unngå nedbrytelse av materialer.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte fra våtrom for å begrense fuktpåkjenning på rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom), 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



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre dato og har flislagte gulv og vegger. I taket er det panel.
Rommet har elektrisk fuktstyrt vifte.
Rommet er innredet med dusjkabinett, innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er etablert gulvsluk i rommet.

Overflater og tekniske løsninger fremstår i hovedsak av eldre dato.

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. 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.

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 i tilstøtende 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.

Det er registrert manglende fliser og tettesjikt i våtsone ved vindu, samt ufagmessig utførelse rundt rørgjennomføringer i gulv.

Badet har nådd en alder hvor full rehabilitering må påregnes. Videre bruk innebærer økt risiko for fuktgjennomgang til 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 er satt til totalrenovering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



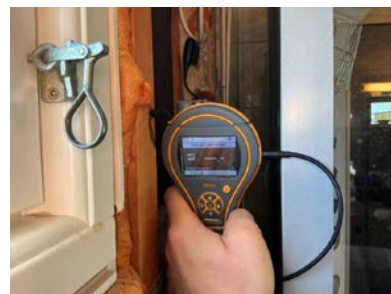
1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom(stue), samt måling i åpen konstruksjon i bad. 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

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledninger er av kobberør og rør-i-rør.
Rør-i-rør er besiktiget via inspeksjonsluke i kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.
- Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav.
- Eldre glødde kobberør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, 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.

Fordelerstokk til rør-i-rør er plassert skjult i vegg uten tett fordelskap eller løsning for å lede eventuelt lekkasjevann til rom med sluk. Ved lekkasje kan vann dermed trenge inn i omkringliggende konstruksjoner og medføre fuktskader. Det anbefales å etablere tett fordelskap med kontrollert avrenning, alternativt automatisk lekkasjestopper.

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



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Avløpsledninger med høy alder har økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

På boliger med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe montert i stue.

Normalt vedlikehold og service i henhold til produsentens anbefalinger må påregnes.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Kravet om fast tilkoblingspunkt var ikke til stedet når varmtvannstanken ble montert.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for. Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)

Tilstandsrapport



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. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, samt enkelte nye kurser, er byttet/utført i 2009. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukker og røykvarsler i boligen.

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i nedre del av trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs nedre del av trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

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

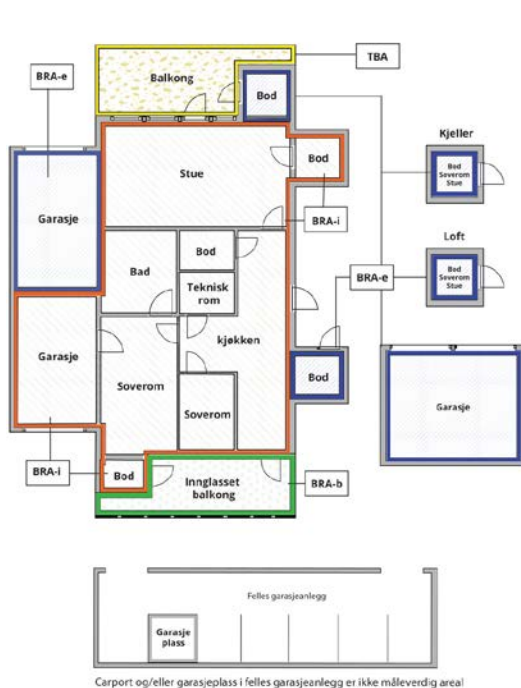
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	45			45		5	50
1. Etasje	66			66	55		66
SUM	111				55	5	116
SUM BRA	111						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, garderobrom/bod, gang		
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Toalettrommet er fjernet og arealet er innlemmet i stue/kjøkken. Det er etablert bad i tidligere redskapsbod, noe som innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det fremkommer ikke at bruksendringen er omsøkt og godkjent.

Boligen fremstår som speilvendt i forhold til godkjente bygningstegninger som foreligger i kommunens arkiv. Det er ikke mottatt dokumentasjon at den speilvendte utførelsen er omsøkt godkjent. Kjøper gjøres oppmerksom på at det derfor kan foreligge avvik mellom godkjente tegninger og faktisk utførelse. og overtar risikoen knyttet til eventuell søknadsplikt eller andre offentligrettslige krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Gøran Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Jærnesheia 57

Hjemmelshaver

Stokkelien Arve, Jærnes Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/JÆRNES TERRASSE BORETTSLAG	954692450	H0101		Regevik Hilde

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
172

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.10.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.10.2026	Det fremkommer ingen vesentlige avvik i egenerklæringsskjemaet utover forhold omtalt i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Byggesak	31.10.1978		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	
2	23.10.2026	
3	23.10.2026	

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."*



INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 117 Bnr.: 10 Fnr.: Snr.:

Adresse: Jærnesheia 57

Areal i m2: 141592

Anm.:

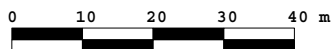
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 13.10.2026

Sign.: Suzana Rijic





Adresse

Jærnesheia 57, 4634 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking

12.10.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-367688

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

168187351

Gårdsnummer

117

Bruksnummer

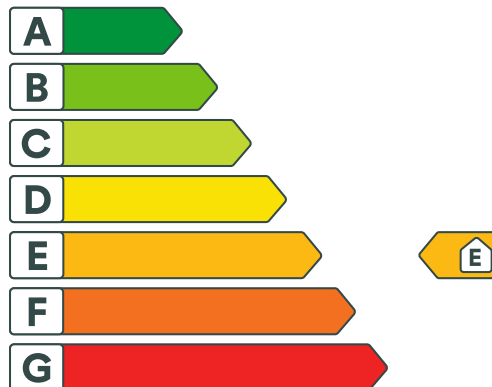
10

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



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

1976

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

110,0 m²

Oppvarmet bruksareal

110,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



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 avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

283,65



Jærnesheia 57, 4634 KRISTIANSAND S

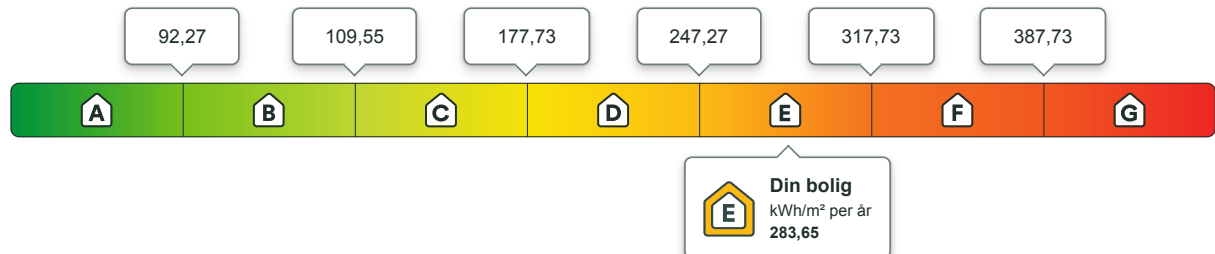


Energi

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 varmforsyninger 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
26 119,50

kWh/m² per år
237,45

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>



Jærnesheia 57, 4634 KRISTIANSAND S



Detaljering

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



Jærnesheia 57, 4634 KRISTIANSAND S



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.

Nabolagsprofil

Jærnesheia 57 - Nabolaget Jærnesheia/Kvernhusheia - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Jærnesheia 40 Linje 12	1 min 0.1 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	12 min 8.4 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	14 min 10.5 km
Kristiansand stasjon Linje F5	14 min 10.4 km
Kristiansand Kjevik	15 min

Skoler

Justvik skole (1-7 kl.) 201 elever, 12 klasser	15 min 1.1 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 381 elever, 25 klasser	6 min 4 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	13 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	15 min 10.1 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

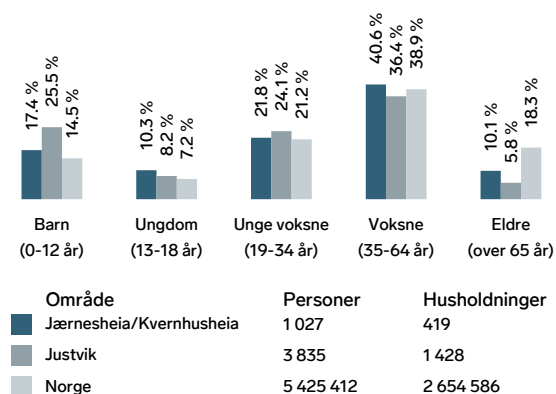
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Havlimyra barnehage (0-5 år) 128 barn	5 min 3.4 km
Eidet barnehage (0-5 år) 129 barn	7 min 4.2 km
Gimlekollen barnehage (0-5 år) 61 barn	8 min 6 km

Dagligvare

Joker Justvik Post i butikk, PostNord	20 min 1.6 km
Rema 1000 Fagerholt Post i butikk, PostNord	7 min 5.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 96/100



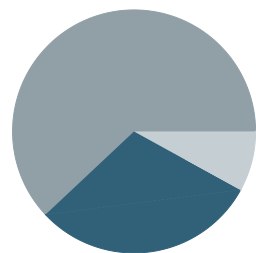
Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

	Jærneskollen basketbane	4 min
	Ballspill	0.2 km
	Jærnesheia Flerbruksløkke kunstgre...	4 min
	Ballspill	0.4 km
	EVO Fagerholt	7 min
	TRENER1	7 min

Boligmasse



30% enebolig
62% rekkehus
8% annet

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

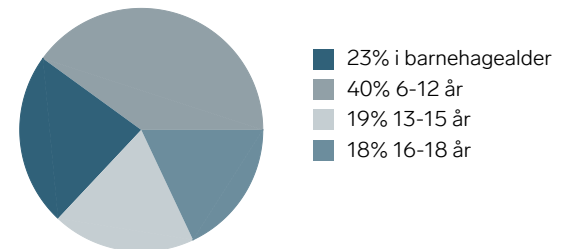
Sitat fra en lokalkjent

“

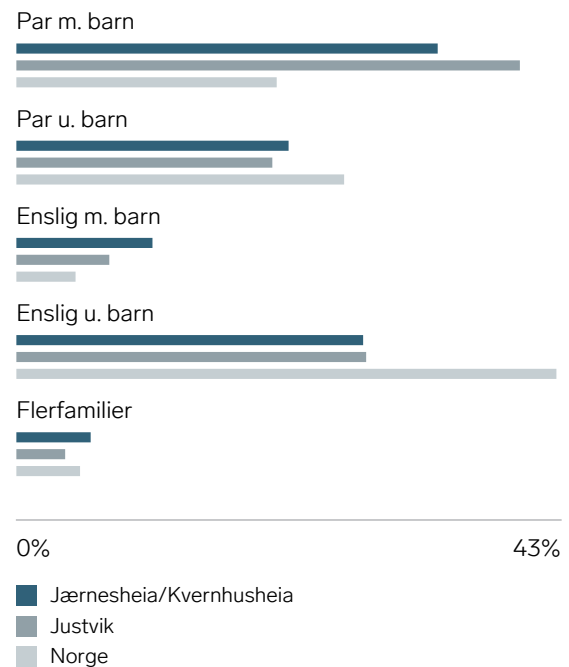
Varer/Tjenester

	Rona Senter	13 min
	Apotek 1 Fagerholt	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

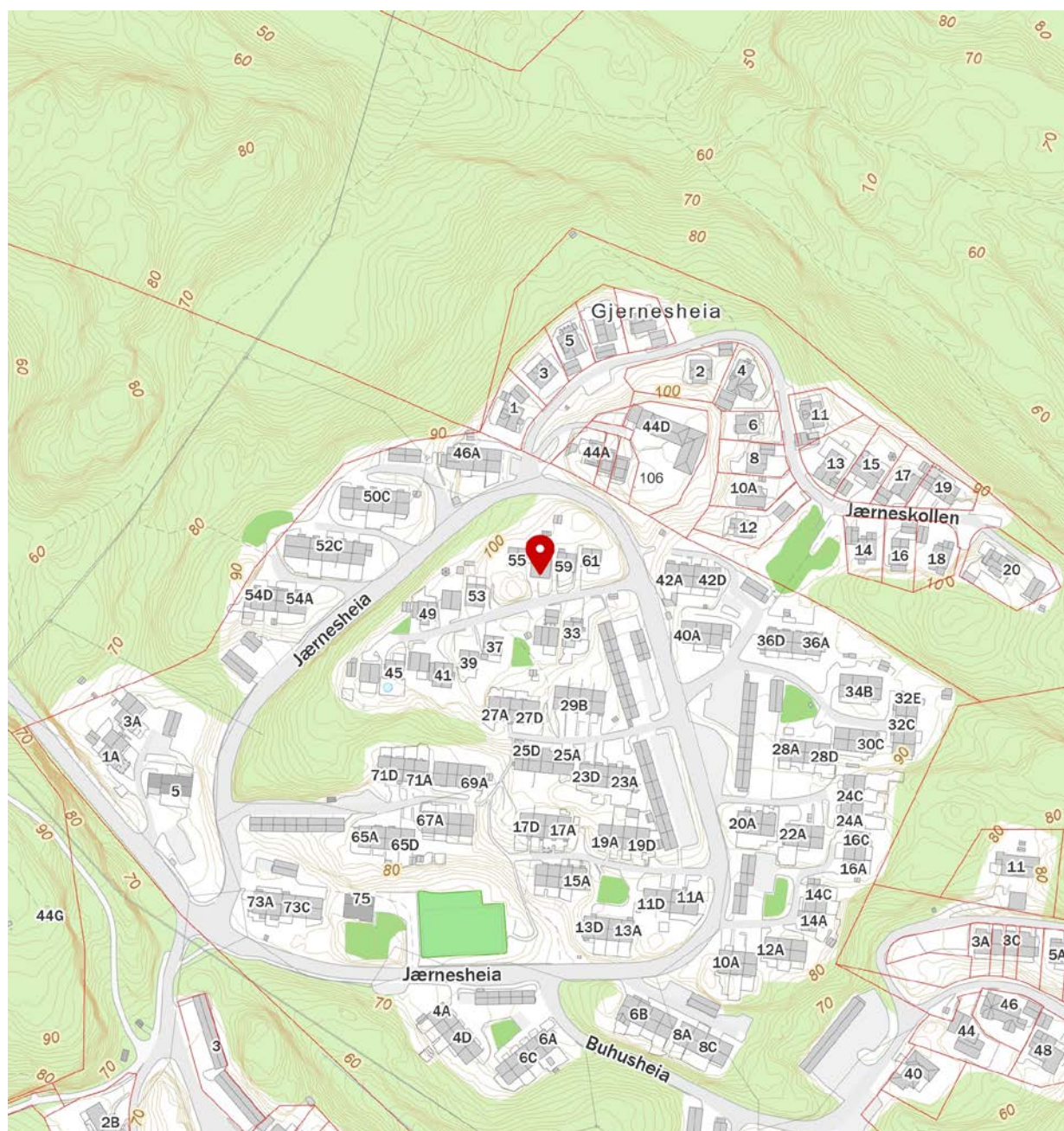
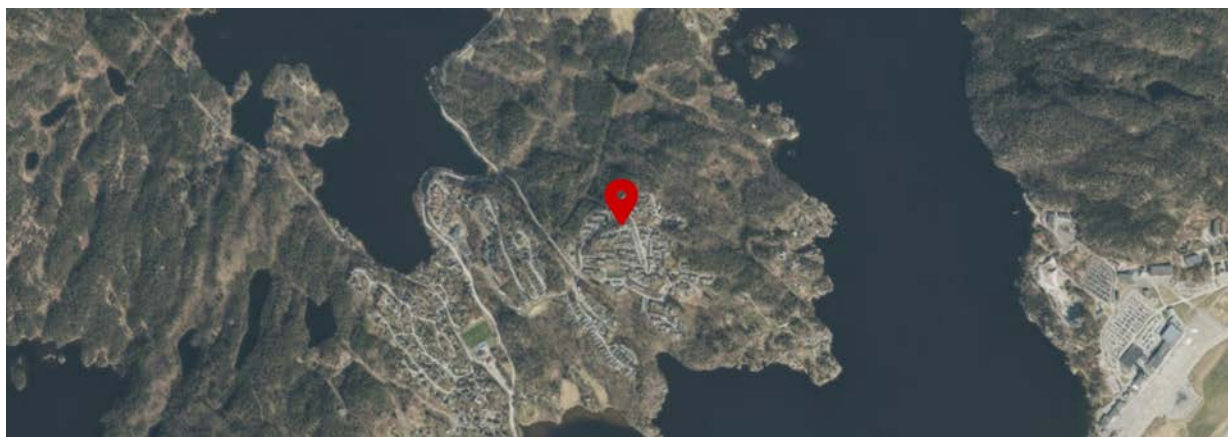


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Jærnesheia 57

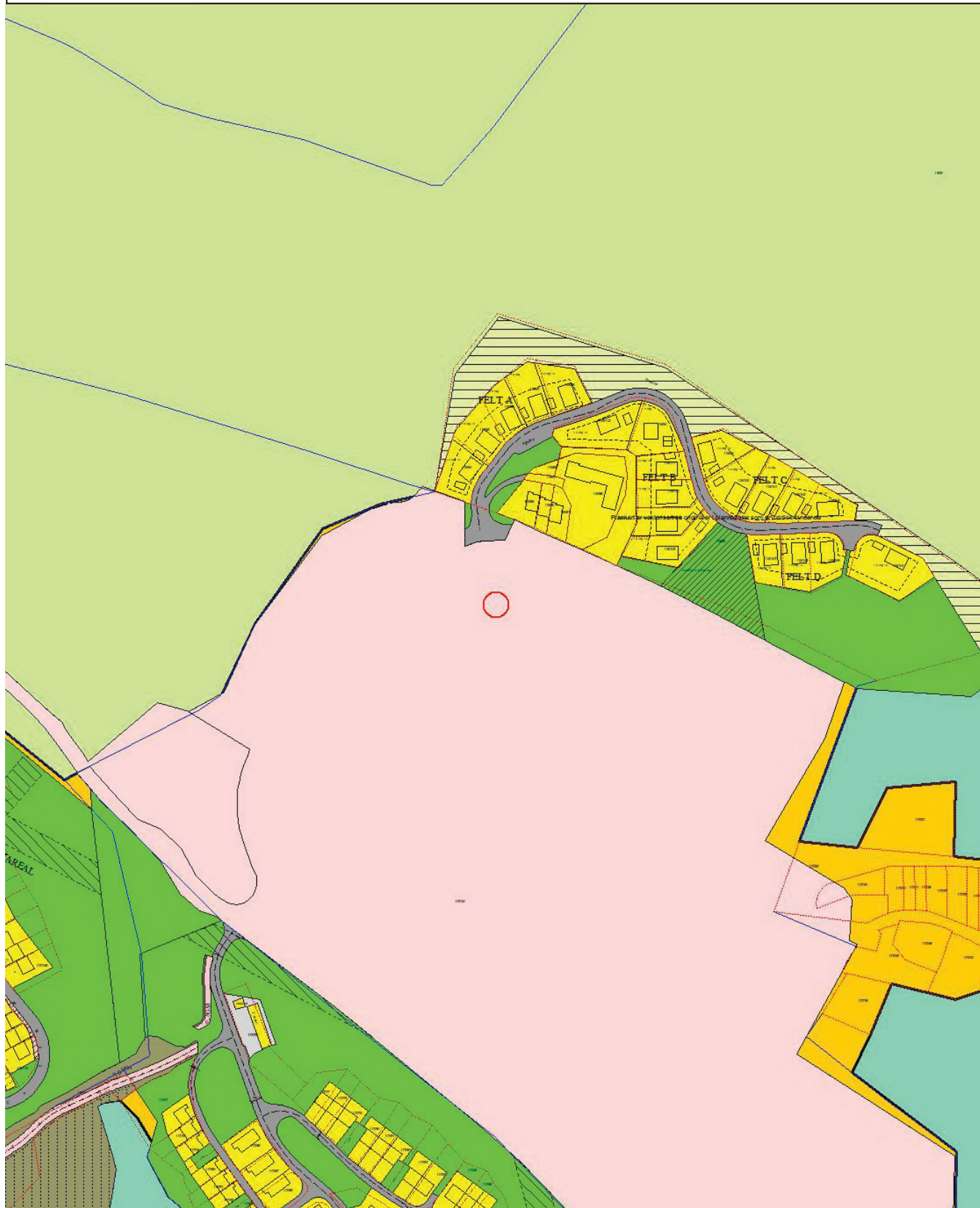
Målestokk: 1:3000

Dato: 13.10.2026

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for Jærnesskogen, Kristiansand kommune.

Stadfestet 18. 02. 1969

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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

KOB
 (JERNES TERRASSE) JERNESKOG
 bebyggelsesplan
 mål 1:1000
 Gunnar Fjermers
 arkitekt m.a.l.

BYGGESOMRÅDE:
 BOLLER
 BOLLTOMTER
 GARASJER
 TRAFIKKOMRÅDE:
 VEI
 PRIOMRÅDE:
 LEKEPlasser
 SPESIALOMRÅDE:
 FELLES AVKJØRSEL (KJØRBAR GANVEI)
 ANNET KJØRBAR GANVEI
 GANSTI
 FELLES PRIAREAL

168 leiligheter i rekkehus
 30 terrassings

28-11-74
 14-11-74
 2001 74
 14-11-74

(JERNES TERRASSE) JERNESKOG
 Bebyggelsesplan. KOB
 Gunnar Fjermers, arkitekt m.a.l.

KRISTIANSTAD OPPHÅLLSGRØNEN 1986
 KRISTIANSTAD M 1:1000
 Ekv = 1m.
 -200/222

28-11-74
 14-11-74
 2001 74
 14-11-74

B-K
 005 1:2



Husordensregler for Jærnes terrasse borettslag

Jærnes Terrasse BRL er andelseiernes (beboernes) eiendom. De er i fellesskap økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i god stand. Alle utgifter dekkes av fellesutgiftene (husleien). Det er også beboerne som må skape de forholdene som sikrer at borettslaget er en trivelig plass å bo for alle.

Husordensreglene er noen få, enkle regler som det er i alles interesse å overholde. Reglene er vedtatt av generalforsamlingen, og gjelder som en del av husleiekontrakten. Den viktigste reglen er denne: vi skal alle utvise vanlig folkeskikk, og ikke være til plage eller sjenanse for andre beboere. Ta hensyn til naboene i forbindelse med private fester og arrangementer, og husk at radio/tv-lyd bærer langt når vinduer og dører står åpne.

Kjøring og Parkering

Det er i Jærnes terrasse borettslag tillatt å kjøre bil til og fra leilighetene. Bilene skal ikke bli stående mer enn absolutt nødvendig, dvs. den tiden det tar for av eller pålessing av varer el. Parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser eller garasjer skal ikke forekomme.

Garasjer

Beboere med garasje oppfordres til å benytte disse til parkering. Garasjene skal låses for å beskytte naboens eiendeler. Ingen andre enn andelseiere i borettslaget kan eie eller leie garasje på borettslagets område.

Parabol og/eller andre antenner

Det er i borettslaget tillatt å føre opp parabolantenner så fremt disse monteres under etasjeskiller mellom 1 og 2 etasje, samt at antennen ikke er til sjenanse for beboere i borettslaget. Øvrige antenner skal søkes styret for behandling før en evt. montering finner sted.

Kjæledyr

Det er tillatt å holde kjæledyr i borettslaget, såfremt det ikke er til utilbørlig sjenanse eller ulempe for andre beboere. Antall dyr av størrelse hund/katt i hver leilighet, er begrenset til 2 stk. Styret kan dispensere fra denne begrensningen for 6 måneder av gangen, etter søknad. Hunder skal ha merket halsbånd, og føres i bånd hele året. Katter må øremerkes. Ekskrementer skal plukkes opp og kastes i beboerens søppelkasse. Beboere med kjæledyr plikter å følge Kristiansand kommunes regler for dyrehold.

Søppel

Søppel skal sorteres i henhold til gjeldende instruksjoner fra Kristiansand kommune. Hageavfall, kvister og lignende skal ikke deponeres på borettslagets eiendom, men kjøres bort.

Ro og orden

Det skal være alminnelig ro i borettslaget mellom 23:00 og 07:00 alle dager. Arbeid med bruk av anleggsmaskiner, motorsager, motoriserte gressklippere el må ikke foregå mellom 20:00 og 08:00. Særskilte unntak kan gis ved henvendelse til borettslagets styre.

Tilbygg, påbygg, overbygg oppføring av boder etc.

Enhver forandring i form av bygg/påbygg på borettslagets eiendom skal søkes om via borettslagets styre.

Hugging av Trær

All hugging av trær skal godkjennes av styret før det hugges. Ved søknad om trefelling går styret/styremedlemmer på befaring og merker de trærne som det eventuelt gis tillatelse til å felle. Felling av trær som ikke er forhåndsgodkjent av styret, vil medføre et gebyr innkrevd av borettslaget på vegne av grunneier. Gebyrets størrelse vil avhenge av trefellingens omfang.

Vedtatt av Generalforsamling - 27.4.2004
Revidert av Generalforsamling - 13.4.2011



Vedtekter

for **Jærnes Terrasse Borettslag** (organisasjonsnummer 954692450) tilknyttet **Sørlandet Boligbyggelag**

Vedtatt på generalforsamling 1986, Endret etter vedtak i generalforsamlingen 13.04.2011, 11.04.2012, 24.04.2014, 30.04.2015, 27.04.2016, 25.04.2019, 25.04.2024 og 28.04.2025.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

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

2.2 Sameie i andel

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

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) 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 forhandsvarsel 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 Boretts og bruksoverlating

4.1 Boretts

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

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

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

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

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

(6) Parkering av motorkjøretøy skal kun skje på godkjent oppstillingsplass. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy som er avregistrert, har kjøreforbud eller er uten gyldig kjennemerke i borettslaget.

Langtidsparkering av motorkjøretøy i borettslaget i mer enn to måneder sammenhengende er ikke tillatt. Det skal heller ikke parkeres båter, bobiler, lastebiler eller busser i borettslaget. Tilleggsutstyr til motorkjøretøy som tilhenger, campingvogner og lignende skal ikke parkeres i borettslaget. Brudd kan medføre parkeringsgebyr eller borttauing på eiers regning. Styret kan gi dispensasjon fra dette punkt.

4.2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Inkludert i andelseiernes vedlikeholdsplikt er også utendørs malearbeid og vask, både når det gjelder boenheter og eventuelle garasjer.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også alt som er ettermontert/bygget ut/satt opp etter at boligen ble bygget. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, platting, veranda, levegg, gjerde, skorsteinspiper, redskapsboder, lekehytter, vinduer, utgang/verandadører, trappeoverbygg og liknende.
- (3) 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.
- (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) I saker hvor punkt 5.1.2 er uklart skal det inngås en vedlikeholdsavtale med andelseier. Denne avtale om vedlikehold skal tinglyses på andel.
- (9) 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.
- (10) Dersom borettslagets forsikring benyttes etter skade fra noe som faller innunder andelseiers vedlikeholdsansvar nevnt i punkt 5.1.1 til 5.1.9 vil andelseier måtte stå for egenandelen til forsikringen.

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. Borettslagets vedlikeholdsplikt innebærer ikke utendørs malearbeid og vask, verken på boenheter eller garasjer. Denne plikten er lagt til 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) Ved følgeskader som borettslagets har vedlikeholdsansvar for utbedres skaden av borettslagets håndverker. Generalforsamlingen setter satsene for materialkostnader.
- (5) 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.
- (6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

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

6.2 Pålegg om salg

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

6.3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Felleskostnadene justeres årlig i henhold til konsumprisindeksen for foregående år. Borettslaget kan utover dette endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

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

8.3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Med styrets vanlige forvaltning forstås her godkjenning av ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten, hvor søknad er tilnærmet identisk med søknader hvor det allerede foreligger vedtak fra tidligere generalforsamlinger. Et generalforsamlingsvedtak vil således skape presedens for fremtidige søknader.
 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9.8 Valgkomiteen

(1) Valgkomiteen skal innstille til nytt styre.

(2) Valgkomiteen skal innstille til honorar for styrets og valgkomiteens medlemmer basert på deres innsats for borettslaget.

(3) Valgkomiteen skal kontakte alle beboere med et informasjonsskriv senest 2 (to) måneder før

Generalforsamlingen. Informasjonsskrivet skal oppfordre beboerne til å delta i styret.

(4) Valgkomiteen skal innhente informasjon om styrets arbeid i året som har gått. Eksempelvis ved å kontakte forretningsfører, beboere og styrets medlemmer.

(5) Valgkomiteen skal kontakte alle styremedlemmer som avslutter sin periode for å undersøke om de ønsker gjenvalg.

(6) Valgkomiteen skal besøke et styremøte for å bli kjent med styrets arbeid.

(7) Valgkomiteen skal orientere styret om fremgang i arbeidet ved styremøte i mars.

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 framtrædende 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 6.6.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Jærnes Terrasse Borettslag tirsdag 28.04.2026 kl. 19:00 - Grendehuset Jærnesheia 75.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styrets leder Roger Engesland ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Styrets sekretær Stian Veggeland ble valgt som protokollfører.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Stian L. Zakariassen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Det var 20 andelseiere til stede, og en andelseier representert ved fullmakt, totalt 21 stemmer representert.

Jørgen Myhr og Camilla J. Horten ble valgt som tellekorps.

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

Øyvind Gaare fra Bosør var tilstede for å presentere årsregnskap og budsjett, og besvare eventuelle spørsmål fra salen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

Vedtak:

Det var ingen saker fra styret til behandling.

5. Saker fra eierne

**5.1 Søknad fra Camilla J. Horten og Robin A. R. Moudnib i Buhusheia
34D om å sette opp mur mot veien.**

Tiltaket anses å gå utover normal forvaltning og vedlikehold, og krevde således 2/3 flertall jfr. Lov om borettslag §8-9 (1).

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente søknaden enstemmig.

6. Styrehonorar

Valgkomiteens forslag til honorar til styret og valgkomiteen (endring ift fjoråret i parentes)

Styreleder 150 000 (+10 000)

Styremedlem 28 000 pr. medlem (+3 000 pr. medlem)

Ekstra utbetalinger til medlemmer med spesifikke verv:

Nestleder 35 000 (+5 000)

Sekretær 55 000 (+5 000)

Miljøansvarlig 45 000 (+5 000)

Webansvarlig 25 000 (+5 000)

Grendehusansvarlig 25 000 (+5 000)

HMS-ansvarlig 25 000 (+5 000)

Sum Styrehonorar 528 000

Valgkomiteen:

Leder 5 000

Medlem 4 500

Medlem 4 500

Sum 14 000

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente valgkomiteens innstilling.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Vidar Lynnæs er ferdig med perioden
Styremedlem Tommy Hansen er ferdig med perioden
Styremedlem Hilde-Gunn Fadnes er ferdig med perioden

Vedtak:

Det kom et benkeforslag, og det ble derfor avholdt skriftlig valg.

Følgende ble valgt:

Stian Veggeland, Jærnesheia 69C 90214090 1 år igjen

Wenche Monge, Jærnesheia 47 90824984 1 år igjen

Marianne B. Ljungberg, Buhusheia 4E 48026145 1 år igjen

Vidar Lynnæs, Jærnesheia 36A 40853982 valgt for 2 år

Tommy Hansen, Jærnesheia 46A 99602190 valgt for 2 år

Hilde-Gunn Fadnes, Buhusheia 14B 95792789 valgt for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt:

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

Heidi Linda Blindheim Ormseth Jærnesheia 43 90589945 Valgt for 1 år

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

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Kirsten Nystad Buhusheia 4B 96501571 Valgt for 1 år

Anne Marie Monge Buhusheia 12A 90930415 Valgt for 1 år

Ann Kristin Johansson Buhusheia 12C 91349891 Valgt for 1 år

Protokoll for Jærnes Terrasse Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Roger Engesland (sign.)
Stian Lønne Zakariassen (sign.)

29.04.2026
29.04.2026

Innkalling til ordinær generalforsamling i Jærnes Terrasse Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 28.04.2026, kl. 19:00

Sted: Grendehuset Jærnesheia 75.

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

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

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Valg av 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

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

4. Saker fra styret

Det var ingen saker fra styret til behandling.

5. Saker fra eierne

5.1 Søknad fra Camilla J. Horten og Robin A. R. Moudnib i Buhusheia 34D om å sette opp mur mot veien.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner søknaden.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til søknaden og anbefaler generalforsamlingen å godkjenne den. Styret gjør oppmerksom på at skriftlig tillatelse fra kommunen må leveres til styret før tiltaket kan påbegynnes. Vi anbefaler beboer som søker om å møte opp for å redegjøre for tiltaket, og vi anbefaler også berørte naboer om å møte opp for å få svar på eventuelle

spørsmål vedr. tiltaket.

6. Styrehonorar

Valgkomiteens forslag til honorar til styret og valgkomiteen (endring ift fjoråret i parentes)

Styreleder 150 000 (+10 000)

Styremedlem 28 000 pr. medlem (+3 000 pr. medlem)

Ekstra utbetalinger til medlemmer med spesifikke verv:

Nestleder 35 000 (+5 000)

Sekretær 55 000 (+5 000)

Miljøansvarlig 45 000 (+5 000)

Webansvarlig 25 000 (+5 000)

Grendehusansvarlig 25 000 (+5 000)

HMS-ansvarlig 25 000 (+5 000)

Sum Styrehonorar 528 000

Valgkomiteen:

Leder 5 000

Medlem 4 500

Medlem 4 500

Sum 14 000

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjente valgkomiteens forslag til styrehonorarer.

7. Valg

Styret har bestått av:

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

7.1 Valg av styreleder

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Vidar Lynnæs er ferdig med perioden
Styremedlem Tommy Hansen er ferdig med perioden
Styremedlem Hilde-Gunn Fadnes er ferdig med perioden

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Stian Veggeland Jærnesheia 69C 90214090 1 år igjen
Wenche Monge Jærnesheia 47 90824984 1 år igjen
Marianne B. Ljungberg Buhusheia 4E 48026145 1 år igjen
Vidar Lynnæs Jærnesheia 36A 40853982 Valgt for 2 år
Tommy Hansen Jærnesheia 46A 99602190 Valgt for 2 år
Hilde-Gunn Fadnes Buhusheia 14B 95792789 Valgt for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Stian Lønne Zakariassen, Jærnesheia 14B, 96501571, valgt for 1 år
Heidi Linda Blindheim Ormseth, Jærnesheia 43, 90589945, valgt for 1 år
Leif Antonio Egeland, Jærnesheia 73E, 97867762, valgt for 1 år

7.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Kirsten Nystad Buhusheia 4B 96501571 Valgt for 1 år

Anne Marie Monge Buhusheia 12A 90930415 Valgt for 1 år

Ann Kristin Johansson Buhusheia 12C 91349891 Valgt for 1 år

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 Jærnes Terrasse Borettslag tirsdag 28.04.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:

ADRESSE:

EIER AV ANDELSNUMMER:

SIGNATUR:

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Jærnes Terrasse Borettslag 2025

Jærnes Terrasse Borettslag (org. nr: 954692450) 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 AS. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Roger Engesland, Jærnesheia 41
Styremedlem, Vidar Lynnæs, Jærnesheia 36 A
Styremedlem, Tommy Hansen, Jærnesheia 46 A
Styremedlem, Hilde-Gunn Fadnes, Buhusheia 14 B
Styremedlem, Marianne B. Ljungberg, Buhusheia 4 E
Styremedlem, Wenche Merete Monge, Jærnesheia 47
Styremedlem, Stian Veggeland, Jærnesheia 69 C
Varamedlem, Stian Lønne Zakariassen, Jærnesheia 14 B
Varamedlem, Heidi Linda Blindheim Ormseth, Jærnesheia 43
Varamedlem, Leif Antonio Egeland, Jærnesheia 73E

Styrets arbeid i 2025

Jærnes Terrasse Borettslag ligger i Kristiansand kommune. Borettslaget består av 204 boenheter fordelt på eneboliger og rekkehus. Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til bolig i lagets eiendom, samt virksomhet som står i forbindelse med dette.

Styret har avholdt seks ordinære styremøter og to ekstraordinære styremøter i perioden, samt vært på en rekke befaringer. Det har ikke vært nødvendig å kalle inn varamedlemmer.

Styret har behandlet saker fremmet av andelseierne og prøvd å løse disse etter beste evne og i samråd med gjeldende lover og vedtekter. I tillegg har styret behandlet saker fremmet av styrets medlemmer. Styret har utover dette hatt jevnlig kontakt via telefon, tekstmeldinger og e-post utenom ordinære møter, samt vært på en rekke befaringer, både i forbindelse med søknader fra beboere og generell planlegging. Styret har også vært i dialog med Sørlandet boligbyggelag i forbindelse med ordinær forretningsførsel, Kristiansand kommune i forbindelse med byggesøknader samt Gjensidige i forbindelse med forsikringsskader. Styret har i 2025 inngått ny forsikringsavtale med IF Skadeforsikring.

Bussen

Styret har jobbet aktivt for å beholde bussruta rundt Jærnesheia. AKT planlegger som mange vet å endre denne til at bussene stopper og snur ved krysset til Skinnerheia.

Hovedfokus for styret har også i denne perioden vært å behandle henvendelsene fra andelshaverne, samt å jobbe for å holde kostnadene under kontroll.

Borettslagets hjemmeside jtb.no er den offisielle informasjonskanalen for borettslaget, og inneholder mye nyttig og viktig informasjon for andelseierne.

Blant annet finner man en rekke dokumentmaler her, som for eksempel søknadsskjemaer

og skademeldingsskjemaer. Vi oppfordrer beboerne til å bruke siden aktivt. Vi har også etablert en SMS-tjeneste for å lette informasjonsflyten til andelseiere.

Grendehuset

I inneværende periode fra GF 2025 til GF 2026 har GH vært utleid 25 ganger (40 dager totalt) til 22 ulike andelseiere. Det er gledelig å se at huset blir brukt.

Vi anbefaler på det sterkeste å booke huset hele helga for større viktige selskaper.

All utleieinfo finnes på <http://jtb.no/grendehuset/>. Her kan man gå inn og se når det er ledig, og booke det umiddelbart. Lokalet er godt utstyrt, og velegnet til både barnebursdager og andre arrangementer.

Husk å lese vilkårene nøye før du bestiller!

Helse, miljø og sikkerhet/internkontroll (HMS/IK)

HMS/IK-ansvarlig sørger for at alle lekeplassene blir godkjent årlig av sertifiserte fagfolk. Hun påser også at alle håndverkere/leverandører til borettslaget tilfredsstiller kravene til HMS.

Miljøansvarlig

Miljøansvarlig har i perioden hovedsakelig tatt hånd om følgende oppgaver.

- Utdeling av maling og vaskemidler
- Montering av diverse skilt rundt om i borettslaget
- Satt opp avfallsdunk for hundelort ved krysset til Buhusheia
- Nytt kunstgress på fotballbanen
- Befart fellesområder/lekeplasser
- Deltatt på befaringer sammen med snekkerne
- Arrangert dugnader
- Administrert klipping av gress på fellesområder
- Fjerning av trær

Miljøansvarlig oppfordrer beboere som ønsker å forskjønne sitt nærområde til å søke styret ved miljøansvarlig om tilskudd. Miljøansvarlig vil også i kommende periode være ansvarlig for utdeling av maling til beboere ved behov.

Det planlegges å avholde en vårdugnad i mai. Nærmere informasjon om dette vil komme etter hvert.

Salg av andeler

Det har i 2025 vært omsatt 5 andeler i borettslaget, 4 på Jærnesheia og 1 på Buhusheia.

Laveste oppnådde salgspris for perioden var kr. 2.600.000, mens høyeste oppnådde salgspris var kr. 3.400.000.

Gjennomsnittspris har vært kr 2.960.000.

Garasjene

Garasjene i borettslaget er privateide, men står på borettslagets festetomt og følger av den grunn borettslagets regler og vedtekter. Garasjene kan kun eies av andelseiere. Styret har blitt gitt oppgaven å administrere et eget vedlikeholdsfond som skal dekke

forsikring, vedlikehold og reparasjon av bygningsmassen. Tilsvarende som for boenhetene er det garasjeeiers ansvar å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av garasjene, herunder vask og maling av porter og vegger. Det bemerkes at beboere som har endegarasje også har ansvar for kortveggen.

Valgkomiteen

Vi har hatt 3 møter og telefonisk kontakt. Vi har levert ut brev der vi oppfordrer andelseiere til å melde sin interesse for å bli med i styret. Det har kommet tilbakemelding fra én person på dette. Vi i valgkomiteen er meget fornøyd med det sittende styret.

Med hilsen valgkomiteen.

Kirsten Nystad Anne Marie Monge Ann Kristin Johansson

Leder

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Vedlikehold

Det har i inneværende periode vært betydelig flere reparasjons- og vedlikeholdsoppdrag i borettslaget enn vanlig, dette skyldes at hele borettslaget er blitt malt i 2025 og at råteskader etc. dermed har blitt avdekket. Antallet vedlikeholdssaker var omtrent tredoblet i forhold til normalt. Borettslaget fremstår i god stand spesielt med tanke på at boligmassen i år faktisk er 50 år!

Det er særdeles viktig at beboere som oppdager lekkasjer/skader på boligen, rapporterer dette snarest mulig til styret. Dersom en vannlekkasje/skade ikke meldes fra om, og dette medfører følgeskader på boligen, så vil kostnadene utover reparasjon av skaden bli belastet beboer.

Ladestasjoner

Det er 10 ladere på Jærnesheia og 8 på Buhusheia. Det er gledelig å se at anleggene brukes. Det er lagt opp rør/infrastruktur til at man kan montere fire ekstra ladere på anlegget på Jærnesheia, men før vi tar kostnaden med å etablere ekstra ladere, vil styret vurdere andre alternativer, som for eksempel regulering av strømpris og ladetid, slik at biler som er ferdig ladet, blir flyttet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026

Resultatrapport klient 67 Jærnes Terrasse Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		4 642 422	4 450 296	4 450 296	5 453 398
Inndekning av renter		6 271	0	0	74 582
Inndekning av ord. avdrag		9 994	0	0	119 606
Innbetalt kabel TV		1 001 232	1 001 232	1 001 232	1 001 232
Leieinntekt lokaler		6 600	6 600	17 600	6 600
Andre leieinntekter	1	20 496	21 228	37 587	23 000
Tilskudd	2	220 000	200 000	0	0
Vedlikeholdsfond		3 074 838	3 052 200	3 052 200	3 190 249
Innbetalte dugnadspenger		61 200	61 200	61 200	61 200
Andre driftsinntekter	3	293 024	309 785	228 400	265 000
Sum inntekter		9 336 077	9 102 541	8 848 515	10 194 867
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	4	32 188	21 188	22 000	16 000
Styrehonorar	5	484 000	484 000	484 000	484 000
Forretningsførerhonorar		204 067	208 642	210 000	210 600
Rådgivningstjenester		0	12 288	10 000	10 000
Kontingent boligbyggelag		63 250	63 500	63 500	75 900
Andre tjenester		0	67 500	70 000	70 000
Lønn	6	0	65 072	49 588	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	6	68 244	77 419	75 236	68 444
Vedlikehold/serviceavtaler	7	3 956 512	2 503 469	2 478 362	3 438 923
Kabel-tv		878 832	956 321	888 865	890 000
Forsikring		1 049 046	900 146	1 100 000	1 080 000
Kommunale avgifter		2 948 022	2 852 389	2 769 000	3 055 000
Festeavgifter		310 000	310 000	310 000	310 000
Strøm		171 127	173 981	197 000	155 000
Oppvarming		10 582	0	0	12 000
Andre leiekostnader		0	30 000	0	0
Renhold, fellesareal		10 713	14 890	32 000	19 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		18 193	36 013	17 000	25 800
Kontorrekvisita, trykksaker		9 310	750	2 000	4 000
Telefon og porto		2 142	1 897	2 000	3 500
Drift maskiner		0	788	0	0
Andre driftsutgifter	8	51 112	69 085	69 964	73 700
Avskrivninger		8 312	8 312	0	8 312
Sum driftskostnader		10 275 652	8 857 647	8 850 515	10 010 679
Driftsresultat		-939 575	244 893	-2 000	184 188
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		37 168	23 612	2 000	10 000
Annen finansinntekt		104 626	96 251	0	0
Rentekostnad		25 449	4 416	0	74 582
Resultat av finansinntekt- og kostnad		116 344	115 447	2 000	-64 582
Arsresultat	9, 10	-823 231	360 340	0	119 606
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		823 231	-360 340	0	119 606
Sum disponering av resultat		823 231	-360 340	0	119 606

Balanserapport klient 67 Jærnes Terrasse Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 12	42 848 160	42 848 160
Garasjer	11, 12	1 228 217	1 228 217
Andre fellesanlegg	11, 12	42 417	42 417
Andre driftsmidler	11	9 006	17 319
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		44 127 800	44 136 112
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 411	39 326
Andre fordringer	13	973 059	1 733 700
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 632 583	1 886 191
Innestående på særvilkår		49 437	24 277
Sum omløpsmidler	9	2 674 490	3 683 494
SUM EIENDELER		46 802 290	47 819 606

Balanserapport klient 67 Jærnes Terrasse Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		20 400	20 400
Annen egenkapital		30 383 103	30 383 103
Årets resultat		-823 231	0
Sum egenkapital	10	29 580 272	30 403 503
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12, 14	1 471 116	0
Borettsinnskudd	12, 14	14 905 900	14 905 900
Sum langsiktig gjeld		16 377 016	14 905 900
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		133 619	144 593
Leverandørgjeld		259 905	1 617 896
Skyldig off. myndigheter		0	2 932
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	6 972
Påløpne renter		1 433	0
Annen kortsiktig gjeld	15	450 045	737 811
Sum kortsiktig gjeld	9	845 002	2 510 204
Sum gjeld		17 222 018	17 416 104
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 802 290	47 819 606

Jærnes Terrasse Borettslag

18.03.2026

(Signert elektronisk)

Roger Engesland
Styreleder

Wenche Merete Monge
Styremedlem

Hilde-Gunn Fadnes
Styremedlem

Stian Veggeland
Styremedlem

Marianne B. Ljungberg
Styremedlem

Tommy Hansen
Styremedlem

Vidar Lynnæs
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 leieinntekter

Leieinntekt lokaler Grendehus kr 20.496

Note 2 - Tilskudd

Tilskudd kr 190.000 og kr 30.000 består av tilskudd fra hhv. Agder Fylkeskommune og Kristiansand Kommune, til ball-løkke

Note 3 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av ladestrøm kr 293.024

Note 4 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	32 188	21 188
Sum	32 188	21 188

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

Note 5 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	484 000	484 000
Sum	484 000	484 000

Note 6 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn	0	58 100
5150 Opptjente feriepenger	0	6 972
5400 Arbeidsgiveravgift	68 244	76 436
5401 Arb.g.avg.opparb.feriepenger	0	983
Sum	68 244	142 491

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt lønn i 2025 til styremedlemmer utover styrehonorar.

Note 7 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	1 901 218	1 500 863
6601 Garasje Vedlikehold	0	4 949
6603 Vedlikehold vvs	8 861	0
6604 Vedlikehold elektro	13 731	249
6605 Vedlikehold utv. anlegg	732 489	112 614
6609 Kjøp av maling	483 020	127 436
6613 Vedl grende /allhus	23 253	28 923
6614 Egenandel skader	2 000	16 000
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	11 625	13 589
6623 Vedlikehold søppelrom/bod	0	44 422
6626 Skadedyrkontroll	20 691	22 254
6630 Brøyting	349 659	599 006
6640 Periodisk vedlikehold bygg	0	21 163
6645 Per. vedlikehold utv. anlegg	384 156	0
6647 Ladeanlegg el -kjøretøy	15 608	0
6690 Dugnadsutbetalinger	10 200	12 000
Sum	3 956 512	2 503 469

Note 7 - Vedlikehold

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

Div. vedlikehold bygg kr 1.901.218 gjelder stort sett fakturaer fra Byggmester Tore Arnesen, som har jobbet regelmessig gjennom hele året med vedlikeholdsarbeid.

Malingskostnader kr 483.020

Vedlikehold utvendig anlegg kr 732.489, hvorav kr 553.844 gjelder trefelling mm, og resten gjelder arbeid uteområdet.

Kostnader ball-løkke kommer under vedlikeholdskostnader utvendig anlegg, men må sees i sammenheng med mottatt tilskudd på totalt kr 220.000.

Ellers er store vedlikeholdskostnader finansiert via låneopptak på kr 1.500.000.

Note 8 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	0	2 525
7420 Gaver freidagsberettiget	0	500
7440 Kontingent NBBL	13 464	13 464
7710 Kostnader vedr.styret	11 811	26 382
7720 Årsmøte	9 662	9 434
7770 Bankomkostninger	4 358	3 855
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	9 941	11 051
Sum	51 112	69 085

Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	1 173 291	804 638
Årets resultat	-823 231	360 340
Tilbakeføring avskrivninger	8 312	8 312
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 471 116	0
B. Årets endringer i disponible midler	656 197	368 653
C. Disponible midler UB	1 829 488	1 173 291
Omløpsmidler	2 674 490	3 683 494
- Kortsiktig gjeld	845 002	2 510 204
Disponible midler 31.12	1 829 488	1 173 291

Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	20 400	20 400
Annen egenkapital 01.01	30 383 103	30 022 762
Årets resultat	-823 231	360 340
Sum egenkapital 31.12	29 580 272	30 403 503

Note 11 - Anleggsmidler

	Bygninger	Garasjeanlegg	Kabel-TV anlegg	Flerbruksbane	Stillas med henger	Søppelbua Buhusheia
Anskaffelseskost pr.01.01 :	41 375 000	1 228 217	500 000	286 400	83 125	42 417
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	41 375 000	1 228 217	500 000	286 400	83 125	42 417
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	500 000	286 400	74 119	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	41 375 000	1 228 217	0	0	9 006	42 417
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	8 312	0
Anskaffelsesår :	1976	1976	2009	2009	2017	2020
Antatt levetid i år :			10	10	10	

	Ladeanlegg El-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 473 160
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 473 160
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 473 160
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	

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

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	16 377 016	14 905 900
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	44 118 794	44 118 794

Note 13 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodserte kostnader 859.073 og fordring Klare Finans kr 113.986

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Norge
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	28007456427
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2025
Rentesats:	5.25 %
Betingelser:	Flytende rente 5,20%
Beregnet innfridd:	25.09.2035
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	28 884
Opptak i perioden:	1 500 000
Lånesaldo 31.12:	1 471 116

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28007456427	4	8 894	35 576
	15	7 706	115 590
	106	7 473	792 138
	61	7 123	434 503
	1	6 670	6 670
	17	5 097	86 649

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

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av konto 2981 "Garasjekonto" kr- 513.397; avsetning til fremtidige kostnader garasje, samt noe bruk i løpet av året og konto 2987 "miljøkonto" kr+ 63.353 (brukt mer penger enn hva som er kommet inn). Dette er regnskapskontoer og ikke egne bankkontoer .

Resultat og balanse med noter for Jærnes Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jærnes Terrasse Borettslag

Styreleder	Roger Engesland (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Hilde-Gunn Fadnes (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Tommy Hansen (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Vidar Lynnæs (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Stian Veggeland (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Marianne B. Ljungberg (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Wenche Merete Monge (sign.)	19.03.2026

Til generalforsamlingen i Jærnes Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jærnes Terrasse 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

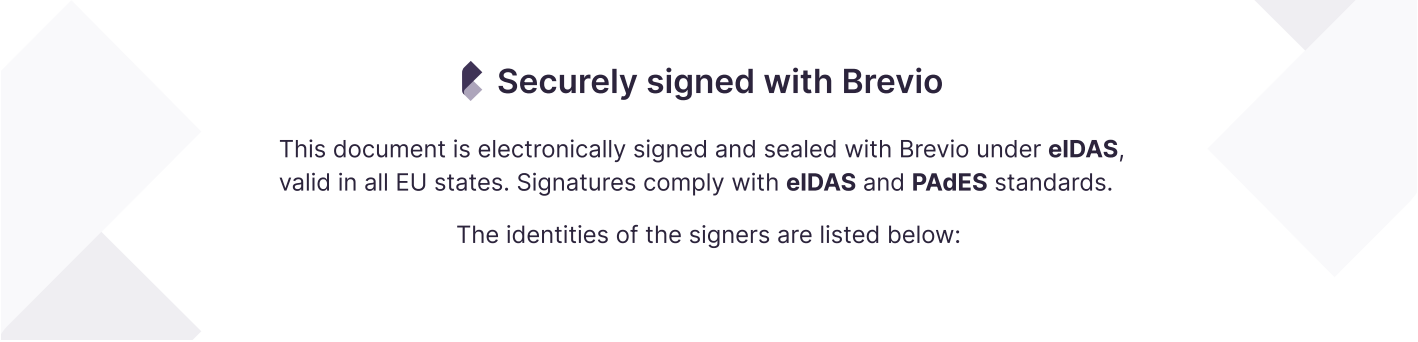
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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, 20. mars 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Jærnes Terrasse Borettslag v/styret
Jærnesheia 5
4634 Kristiansand



Søknad om byggetillatelse

Informasjon om beboer

Navn:	Camilla J. Horten & Robin A. R. Moudnib	
Adresse:	Buhusheia 34D	
Telefon/Mobil:	98644515/45198084	

(Det er viktig at styret kan komme i kontakt på telefon for a avtale befaring.)

Informasjon om vedlikeholdet

Informasjon om hva dere ønsker å endre/bygge

Vi søker om tillatelse til å utbedre skråningen som er foran og ved siden av vårt hus i borettslaget. vil vil gjerne få sette opp en mur slik naboenne ha gjort. Skråningen er borettslaget sin eiendom, og siden den ikke blir vedlikeholdt, ønsker vi nå å kunne få omgjort den og benytte området som en hage. Vi ser det som både praktisk og etisk å bygge en mur opp der hvor dagens skråning er, på samme måte som naboenes mur vist i bilde, og fylle opp slik at vi får en flat, trygg hage.

Fordelene med å sette opp en mur er:

- Mindre vedlikehold av skråning.
- Støtte opp grunnmuren som støtter verandaen vår.
- Mindre løv.
- Mindre søppel i skråningen fra de som går forbi.

Gjennomføring av dette tiltaket vil ikke påvirke sikt for sjåførene mer enn vegetasjonen som er der i dag gjør. Likevel ønsker vi å sette opp et speil på andre siden av veien, slik at de som kommer ut fra blindveien får en oversikt over blindsonen til øyre.

Vi håper på et positiv respons fra dere, og ser frem til deres tilbakemelding.

Følgende må legges ved:

- ✓ Utfylt situasjonskart (klikk for å gå direkte til nettsiden) *Linken virker ikke.*
- ✓ Målsatt tegning (Bruk separat ark)

Dato/signatur:

18.3.26 Camilla J. Horten & Robin A. R. Moudnib

Dette skjemaet må leveres i postkassen til styret (Jærnesheia 5).

Side _____

Standardskjema for henvendelse til styret angående byggesøknad

Rev. 27.10.2016

Jærnes Terrasse Borettslag v/styret
Jærnesheia 5
4634 Kristiansand



Søknad om byggetillatelse

Informasjon om beboer

Navn:	Robin A. R. Moudnib & Camilla J. Horten	
Adresse:	Buhusheia 34d	
Telefon/Mobil:	45198084/98644515	

(Det er viktig at styret kan komme i kontakt på telefon for a avtale befaring.)

Berørt nabo

Navn:	Hennette Desiree Grimstad	Jeg (andelseier) samtykker for byggetillatelsen	
Signatur:	Hennette desiree Grimstad		
Adresse:	Buhusheia 32c	JA	NEI
Telefon:	94858404	X	

Berørt nabo

Navn:	Miriam Blomnes	Jeg (andelseier) samtykker for byggetillatelsen	
Signatur:			
Adresse:	Buhusheia 30A	JA X	NEI
Telefon:	47277946		

Berørt nabo

Navn:	Hilde-Lium Faanes	Jeg (andelseier) samtykker for byggetillatelsen	
Signatur:	Hilde-Lium Faanes		
Adresse:	Buhusheia 14B	JA	NEI
Telefon:	95792787	X	

Berørt nabo

Navn:	Lilla Sorodal	Jeg (andelseier) samtykker for byggetillatelsen	
Signatur:			
Adresse:	Buhusheia 14A	JA	NEI
Telefon:	90723750	X	

Berørt nabo

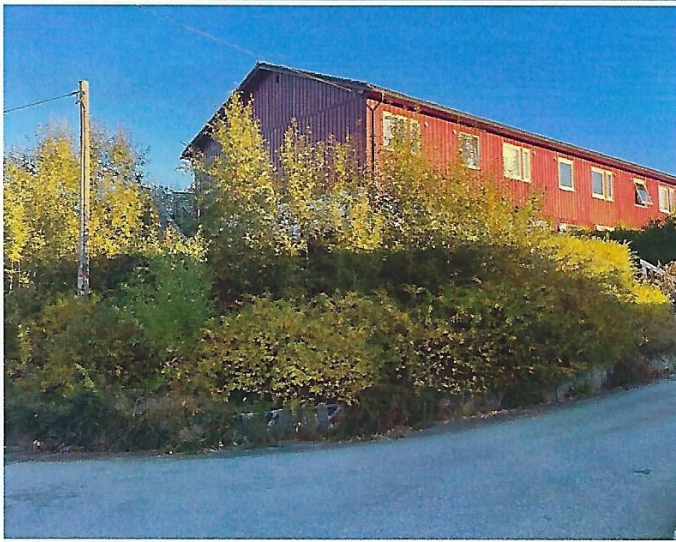
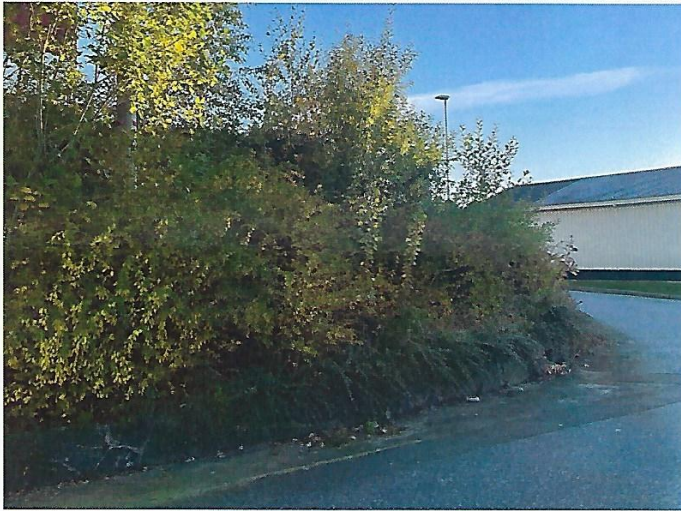
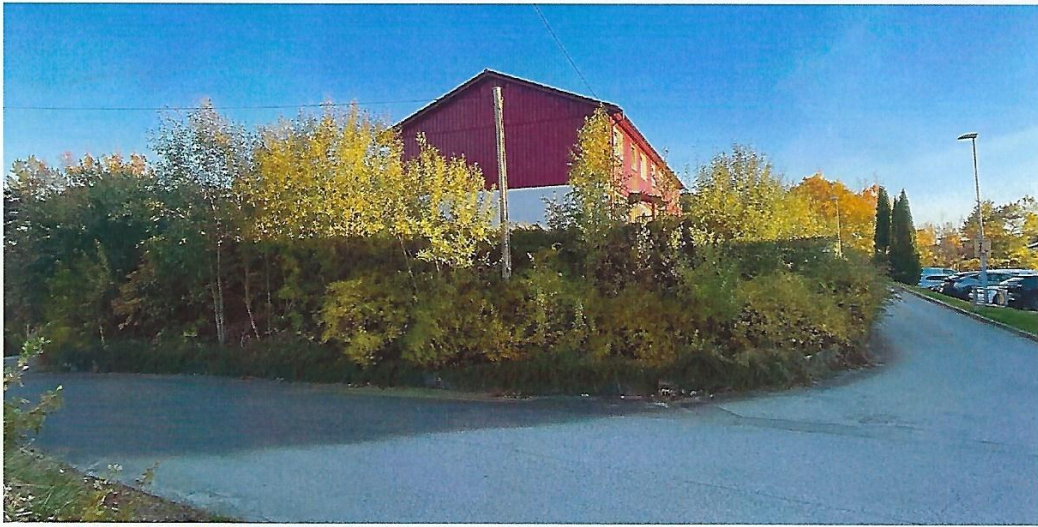
Navn:	Homyra Perksalen	Jeg (andelseier) samtykker for byggetillatelsen	
Signatur:	91569391		
Adresse:	Buhusheia 34C	JA X	NEI
Telefon:			

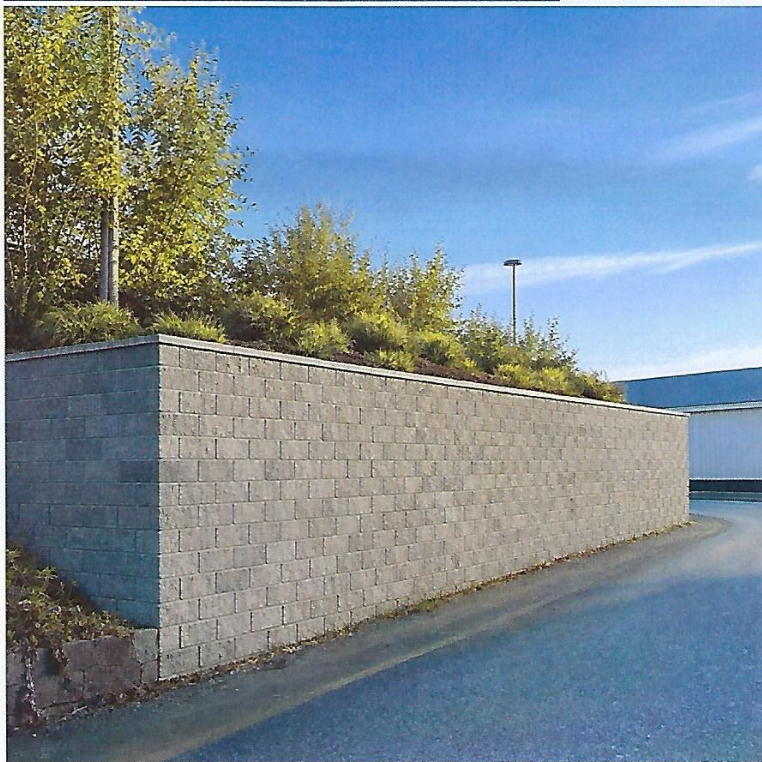
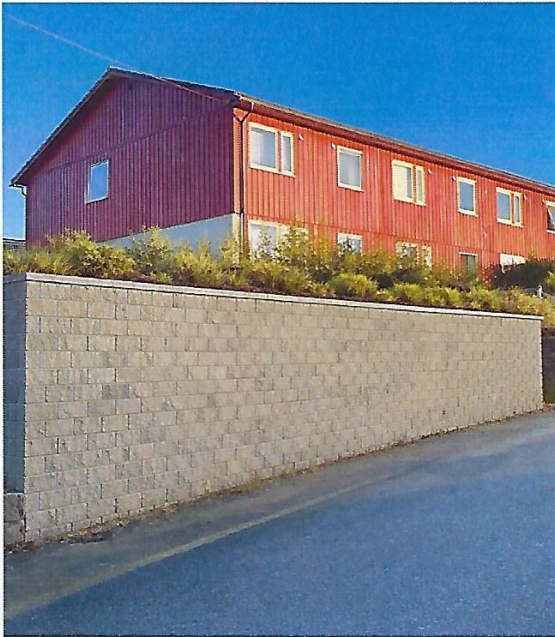
(Skriv ut skjema i et ekstra kopi hvis du trenger.)

Side _____

Standardskjema for henvendelse til styret angående byggesøknad

Rev. 27.10.2016





De to bildene over er ki-generert. Tanken er å vise ca. hva vi tenker og å vise en mur sånn at det er enklere å se det for seg.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GFJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre 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.

NOTATER

NOTATER

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Lene Aas

T: 414 27 069

la@exbo.no

Følg oss på 