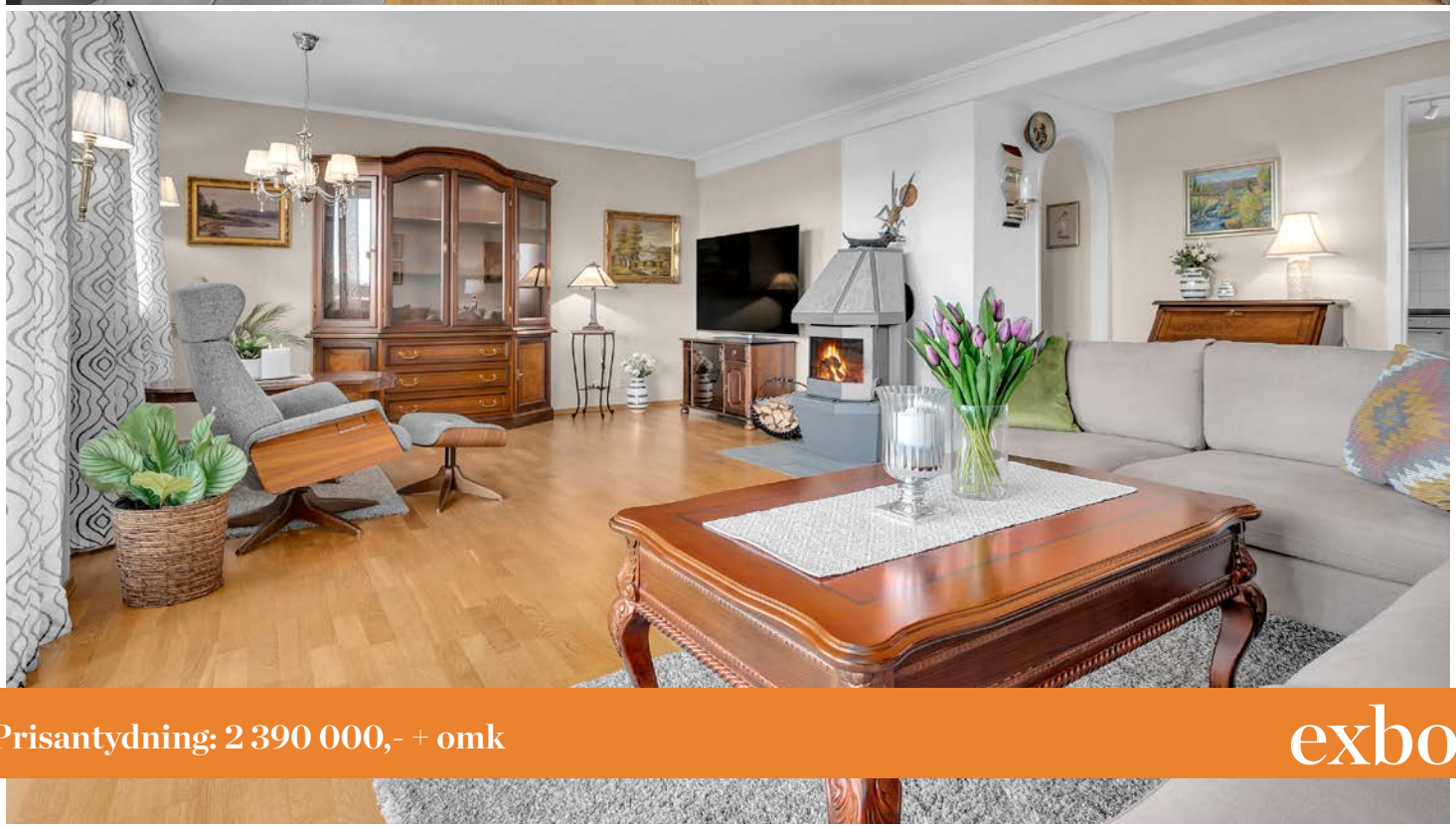
TINNHEIA

BLYVEIEN 3C, 4629 KRISTIANSAND S

Innholdsrik 4-roms andelsleilighet | Stor solrik innglasset balkong med flott utsikt! | Peis i stue





Prisantydning: 2 390 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Blyveien 3C.

Dette er en innholdsrik 4-roms andelsleilighet som krever noe oppussing. Leiligheten har stor innglasset balkong på 22 kvm med ettermiddags- og kveldssol, samt flott utsikt! Det er koselig peis i stue som varmer godt om det fyres. Felles parkering på biloppstillingsplass rett ved bygget.

Leiligheten inneholder: stue, kjøkken, 3 soverom, gang, bad og entré. Det følger med bod i kjeller på ca. 6 kvm.

Sentral og attraktiv beliggenhet på Tinnheia med umiddelbar nærhet til kollektivforbindelser til sentrum. I kort gangavstand finner du Tinnheia Torv med blant annet dagligvarebutikk som Rema 1000, treningssenter og Tinnheia Bistro. Nærområdet byr på flotte rekreasjons- og aktivitetsmuligheter med nydelige turmuligheter og badeplasser.

Velkommen til visning.

Adresse	Blyveien 3C
Prisantydning	2 390 000,- + omk.
Omkostning	15 196,-
Totalpris	2 764 209,-
Fellesgjeld	359 013,-
Felleskostnader	Kr 5 219,-
BRA-i/BRA Total	83/111 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1968
Tomt	24278 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo



Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmegler
Telefon: 954 49 265
Mail: ehe@exbo.no

INNHOLD







4 Salgsoppgave

26 Egenerklæring

47 Nabolagsprofil

89 Boligkjøperforsikring

91 Budskjema

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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 83 kvm
BRA - e: 6 kvm
BRA - b: 22 kvm
BRA totalt: 111 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 6 kvm.
2. etasje
BRA-i: 83 kvm.
BRA-b: 22 kvm.

Tomtetype
Fellestomt

Tomtestørrelse
24278 kvm

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet fellestomt med biloppstillingsplass, diverse beplantning, gode solforhold og utsikt.

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

I kort gangavstand finner du Tinnheia Torv med blant annet dagligvarebutikk som Rema 1000, treningssenter og Tinnheia Bistro. Området byr også på gode oppvekstvilkår med kort vei til barneskolen Karl Johans Minne, samt flere barnehager. Ungdomsskole finner du på Grim, ca. 1,5 km unna.

Nærområdet byr på flotte rekreasjons- og aktivitetsmuligheter med nydelige turmuligheter. Eigevannet med bademuligheter og Idda Arena med aktivitet. Her ligger alt til rette for en aktiv, sentral og familievennlig hverdag. For studenten ligger UiA og byens videregående skoler en kort busstur unna.

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

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Tom Olav Larsen
Ragnvald Larsen

Innhold
- 2 etg: stue, kjøkken, 3 soverom, gang, bad og entré.
- Kjeller: bod.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk, bortsett fra at opprinnelig kjøkken og soverom er redusert til fordel for et ekstra soverom. Ellers ok. Kommunale godkjente tegninger er uklare og vanskelig lesbare. Det tas derfor forbehold om at rommene ikke nødvendigvis er godkjent til det de benevnes som.

Standard
UTVENDIG
Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 1989 og vinduer i PVC/plast med 3-lags glass fra 2024. Inngangsdør og skyvedør. Skyvedør er fra 19.03.10. Innglasset balkong med betongdekke og fliser. Innglassing på balkong er ny fra August 2024.

INNVENDIG
Etasjeskille/gulv av betongdekke. Gulv med parkett, laminat, teppe og belegg. Vegger med tapet og malt tapet. Himlinger med takplater, panel og malte betong himlinger. Vedovn er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i kjeller. Det er skiftet ut piperør i pipa i ca. 2018-2019. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM
Bad av eldre dato har gulv med belegg, tapet på vegger og malt betong himling. Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. 100 liters varmtvannstank fra 01.09.2023. Sikringsskap med automatsikringer.

LOVLIGHET
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk, bortsett fra at opprinnelig kjøkken og soverom er redusert til fordel for et ekstra soverom. Ellers ok. Kommunale godkjente tegninger er uklare og vanskelig lesbare. Det tas derfor forbehold om at rommene ikke nødvendigvis er godkjent til det de benevnes som.

Hele rapporten 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
TV/Trådløst bredbånd Fiber fra Telenor betales gjennom fellesutgiftene.

Parkering
Felles biloppstillingsplass på tomten, førstemann til mølla prinsippet. For øvrig gjesteparkering.

Borettslaget har i tillegg kjøpt 50 parkeringsplasser i Tinnheitoppen som de leier ut for kr. 750 pr. mnd. Om ny
eier er interessert i å leie, blir du satt på venteliste og tildelt plass etter tur. Pt. er alle leid ut.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP588180

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

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

Informasjon fra styreleder:
- Dersom ny eier ønsker å skifte gulv på soverommene dekker borettslaget regningen, da det ligger et lag med sand under som ble lagt i regi av borettslaget fra gammelt av. Kontakt megler for mer informasjon.

Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler.
- Borettslaget er tilknyttet Bosør Boligbyggelag.
- Forkjøpsretten er forhåndsutlyst for raskere avklaring, kontakt megler for info.
- Borettslaget har 1 prioritets pant for forfalt husleie.
- Kjøper må godkjennes av styret.
- Medlemskap i Bosør Boligbyggelag koster ca. kr. 800,- pr. andelseier. Kjøper(ne) MÅ være medlem før overdragelse kan finne sted. Se www.bosor.no for innmelding.
- Styret kan innkalle beboerne til dugnad ved behov.
- Dyrehold: dyr som blir luftet eller slippes ut på "egenhånd", f.eks. hund, kan bare holdes når styret godkjenner det etter skriftlig søknad.

- Utleie: standard regler for utleie på borettslagsbolig.

ENERGI

Oppvarming

Vedfyrt ovn i stue, for øvrig elektrisk oppvarming.

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.

Energikarakter

D

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 390 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon betales gjennom fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 862 745

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 450 981

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Renter felleslån 547
Driftskostnader 2 830
Avdrag felleslån 85
Renter felleslån 547
Avdrag felleslån 156
Renter felleslån 486
TV/Bredbånd 459
Vask fellesareal 70
Serviceavtale 39

Driftskostnader dekker: kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, strøm fellesareal, forsikring, vedlikehold/serviceavtaler, vaktmestertjenester og andre driftsutgifter.

Det er registrert at fellesutgiftene fra og med den 01.10.2027 skal økes med kr. 86 pr. mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5219

Andel Fellesgjeld

Kr 359 013

Fellesgjeld pr. dato

20.10.2026

Kommentar fellesgjeld

Lån 1:
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.10.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 108
Saldo per 20.10.2026: 13 334 845
Andel av saldo: 110 474
Første termin/første avdrag: 25.12.2023 (siste termin 25.09.2053)

Lån 2:
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.10.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 153
Saldo per 20.10.2026: 15 000 000
Andel av saldo: 124 270
Første termin: 25.03.2025Neste avdrag: 25.03.2027 (siste termin 25.12.2064)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.03.2027
utgjøre ca kr 80,00 per måned for denne boligen.

Lån 3:
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.10.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 156
Saldo per 20.10.2026: 15 000 000
Andel av saldo: 124 270
Første termin: 25.12.2025Neste avdrag: 25.12.2027 (siste termin 25.09.2065)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.12.2027
utgjøre ca kr 80,00 per måned for denne boligen.

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

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Skogen Borettslag

Organisasjonsnummer

952480359

Andelsnummer

65

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 123 i Kristiansand kommune.Andelsnr. 65 i Skogen Borettslag med orgnr. 952480359

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/151/123:
14.07.1967 - Dokumentnr: 4425 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.2006 - Dokumentnr: 16429 - Bestemmelse iflg. skjøte
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2008 - Dokumentnr: 980279 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2024 - Dokumentnr: 1219906 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2024 - Dokumentnr: 2248102 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:3022
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:3023
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:3024
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:3025
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2024 - Dokumentnr: 2248376 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:3023
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:3024
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:3025
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2025 - Dokumentnr: 1038522 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rettighetshaver allmennheten

30.08.1966 - Dokumentnr: 5388 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

28.10.2024 - Dokumentnr: 2154380 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:124
Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Blyveien 3, datert 10.07.1970.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger under reguleringsplan nr. 1502, reguleringsbestemmelser for Skogen borettslag, revidert 10.12.2021.
Eiendommen ligger også under kommuneplanens arealdel 2024-2035, Kristiansand kommune, revidert 28.02.2024.

Formål: bolig.

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

KONTRAKTSGRUNNLAG
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt

tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000,00 (Prisantydning)
359 013,00 (Andel av fellesgjeld)
---
2 749 013,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
---
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
15 196,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
2 758 509,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 764 209,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 15 196

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.

Meglers vederlag
Provisjon:
kr. 40 630,- 1,70 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 96 571,-

Oppdragsansvarlig
Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmegler
ehe@exbo.no
Tlf: 954 49 265

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

Salgsoppgavedato
03.11.2026



















































exbo



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

3D Senteret
virtuell 3D visning

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.
1001260261

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ragnvald Larsen	Tom Olav Larsen

Gateadresse
Blyveien 3C

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4629

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Tora Larsen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1968

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jernbanen

Polise/avtalenr.: 11842

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

Document reference: 1001260261

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vet ikke hvem
Arbeid utført av	Vet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260261

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

Document reference: 1001260261

Tilleggskommentar

Arvtaker etter Tora Larsens Dødsbo

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1001260261

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnvald Larsen	37c96e19a53c01233bdf23 8ea9d78244b86c10b1	22.10.2026 19:28:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Olav Larsen	142eda7fba705a2e58ddb f0485fe7181a49f774f	22.10.2026 19:32:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260261

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Blyveien 3 C, 4629 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 151, bnr. 123

Andelsnummer 65

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 02.11.2026 **Oppdragsnr.:** 16579-6283 **Eiendomsverdi ref nr:** ZK1063

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi. iVerdi 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 straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i 2 etasje i blokk oppført i 1968. Det er utført oppgraderinger av leiligheten/blokka. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Andelsleilighet - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 1989 og vinduer i PVC/plast med 3-lags glass fra 2024. Inngangsdør og skyvedør. Skyvedør er fra 19.03.10. Innglasset balkong med betongdekke og fliser. Innglassing på balkong er ny fra August 2024.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskille/gulv av betongdekke. Gulv med parkett, laminat, teppe og belegg. Vegger med tapet og malt tapet. Himlinger med takplater, panel og malte betong himlinger. Vedovn er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i kjeller. Det er skiftet ut piperør i pipa i ca. 2018-2019. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad av eldre dato har gulv med belegg, tapet på vegger og malt betong himling. Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. 100 liters varmtvannstank fra 01.09.2023. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

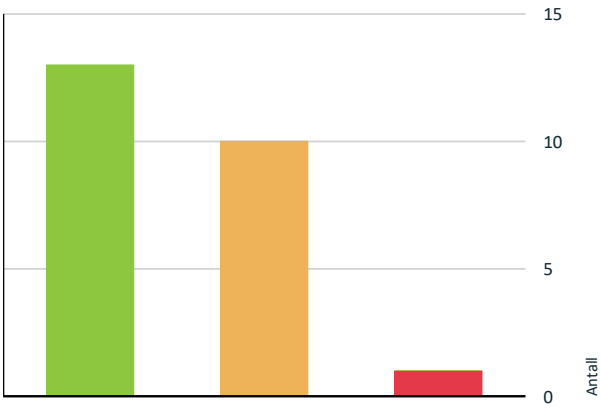
Andelsleilighet

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

Men kommunale godkjente tegninger er uklare og rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

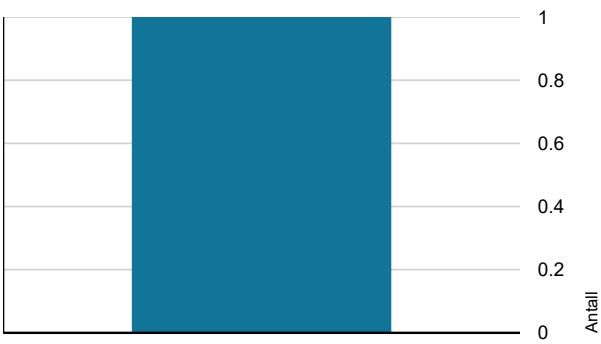
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1968

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet til andel eiers egen anvendelse.

Standard
Leilighet med normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 1989 og vinduer i PVC/plast med 3-lags glass fra 2024.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Inngangsdør og skyvedør. Skyvedør er fra 19.03.10.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Innglasset balkong med betongdekke og fliser. Innglassing på balkong er ny fra August 2024.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Vurdering av avvik:
• Enkelte gulv fliser på balkong dekke har delvis bom (hulrom under) og en løsnet flis fuge.

Konsekvens/tiltak
• Fliser med bom kan løsne/sprekke.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert. Utvendige forhold og fellesdeler av bygget vil være Borettslagets ansvar og ivareta/vedlikeholde.

INNVENDIG

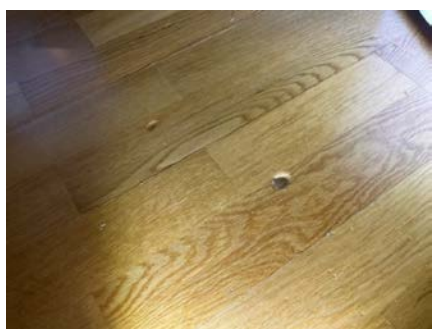
TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med parkett, laminat, teppe og belegg.

TG 2 Overflater - gulv

Vurdering av avvik:
• Gulv har stedvis enkelte merker/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Behov for utskiftinger.



Tilstandsrapport





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med tapet og malt tapet. Himlinger med takplater, panel og malte betong himlinger.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Vurdering av avvik:

• Eldre overflater har stedvis noe slitasje/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

• Behov for oppussing.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på gulv opptil 17mm gjennom hele rom. Under gulv på soverommene er det sand som avretting. Sand som avretting skal være fjernet i andre rom.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som denne. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det vil være naturlig å fjerne sand som avretting når nye gulv skal legges.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i kjeller. Det er skiftet ut piperør i pipa i ca. 2018-2019.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad av eldre dato.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad med synlig utførelse.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tapet på vegger og malt betong himling.

Vurdering av avvik:

• I himling er det riss og ujevnheter. Tapet har sprekk i skjøt og tapet tilfredsstiller ikke krav til tette sjikt i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Vegger er modne for renovering. Bad fungerer med dagens løsning med dusjkabinett.





2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er 25mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eldre belegg er klemt under klemring i støpejernsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og sluk som er etablert før år 2000. Tettesjiktet og sluk har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at belegg og sluk kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Baderomsinnredning med noen merker på fronter.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har lufteventiler.

Vurdering av avvik:

• Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres og luftespalte i dør bør etableres.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

100 liters varmtvannstank fra 01.09.2023.

Vurdering av avvik:

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

• I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

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



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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring datert 10.11.2004 bytte til automat og 2 nye jordfeil brytere. Deler av anlegget er eldre.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslokkingsapparat og røykvarslere.

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 byggteknisk 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.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

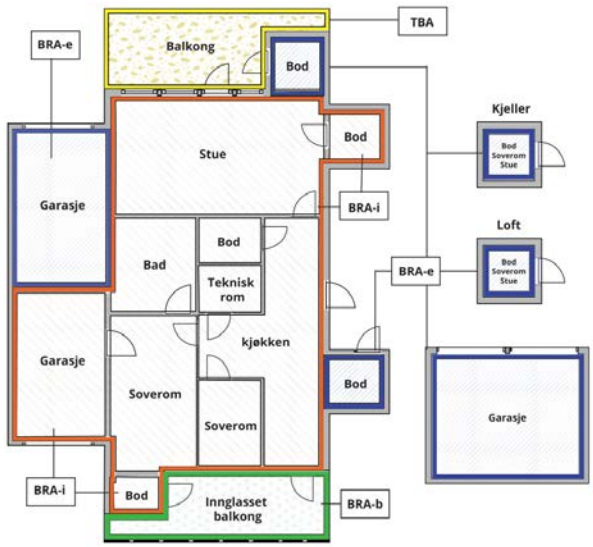
Hva er måleverdig areal?

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.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	83		22	105	
Kjeller		6		6	
SUM	**83**	**6**	**22**		
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Men kommunale godkjente tegninger er uklare og rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Skiftet ut vinduer/fasade på vegg mot veien.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	123		0	24278 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Blyveien 3 C

Hjemmelshaver
Skogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/SKOGEN BORETTSLAG	952480359	H0202		Larsen Ragnvald, Larsen Tom Olav

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
65

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	10.07.1970	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	22.10.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	21.10.2026		Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	
2	29.10.2026	Info fra selger
3	02.11.2026	Mottatt samsvarserklæring på el arbeid.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Nabolagsprofil

Blyveien 3C - Nabolaget Tinnheia sør-øst - vurdert av 142 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Gullveien Linje 15	2 min 0.2 km
Kartheia E39/Eigevannskrysset Totalt 21 ulike linjer	10 min 0.9 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 3.1 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	6 min 3.3 km
Høllen brygge Linje 92	19 min 14.6 km

Skoler

Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 205 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	20 min 1.6 km
Krossen skole (1-7 kl.) 97 elever, 6 klasser	22 min 2 km
Hellemyr skole (1-7 kl.) 386 elever, 24 klasser	6 min 2.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	20 min 1.6 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	7 min 3.9 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	9 min 4.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

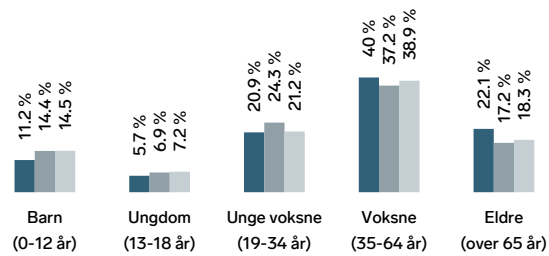
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tinnheia sør-øst	1 328	728
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tinnstua barnehage (0-5 år) 61 barn	4 min 0.4 km
Hellinga barnehage (0-5 år) 69 barn	13 min 1.2 km
Grim barnehage (1-5 år) 31 barn	18 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Tinnheia	3 min
Joker Tinnheia PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

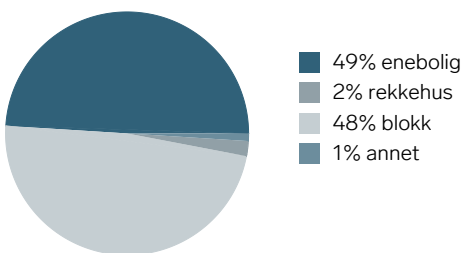
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Sport

Nikkelveien balløkke/akebakke Ballspill	4 min 0.4 km
Karl Johans Minne skole Aktivitetshall, ballspill, squash	5 min 0.4 km
SKY Fitness Tinnheia	3 min
Friskis & Svettis	19 min

Boligmasse



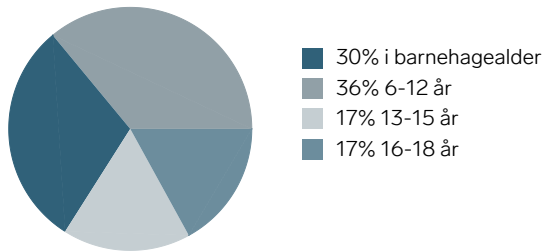
«Nær bysentrum, nær skole og barnehage, kort avstand til dagligvarebutikker»

Sitat fra en lokalkjent

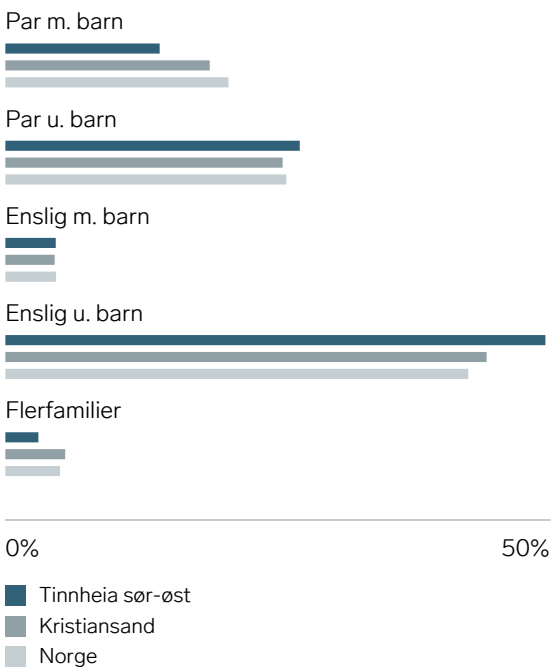
Varer/Tjenester

Slotts Quartalet	7 min
Apotek 1 Grim	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



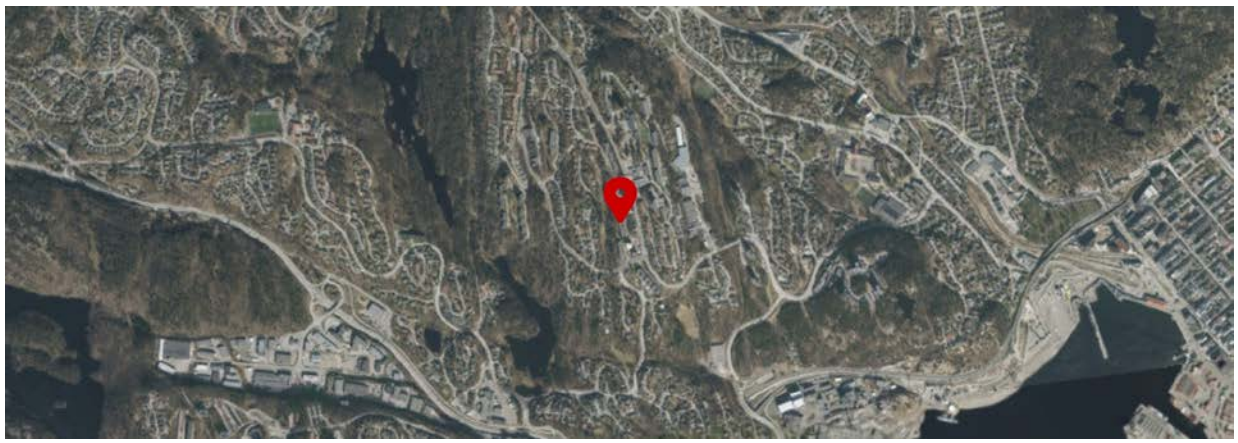
Familiesammensetning

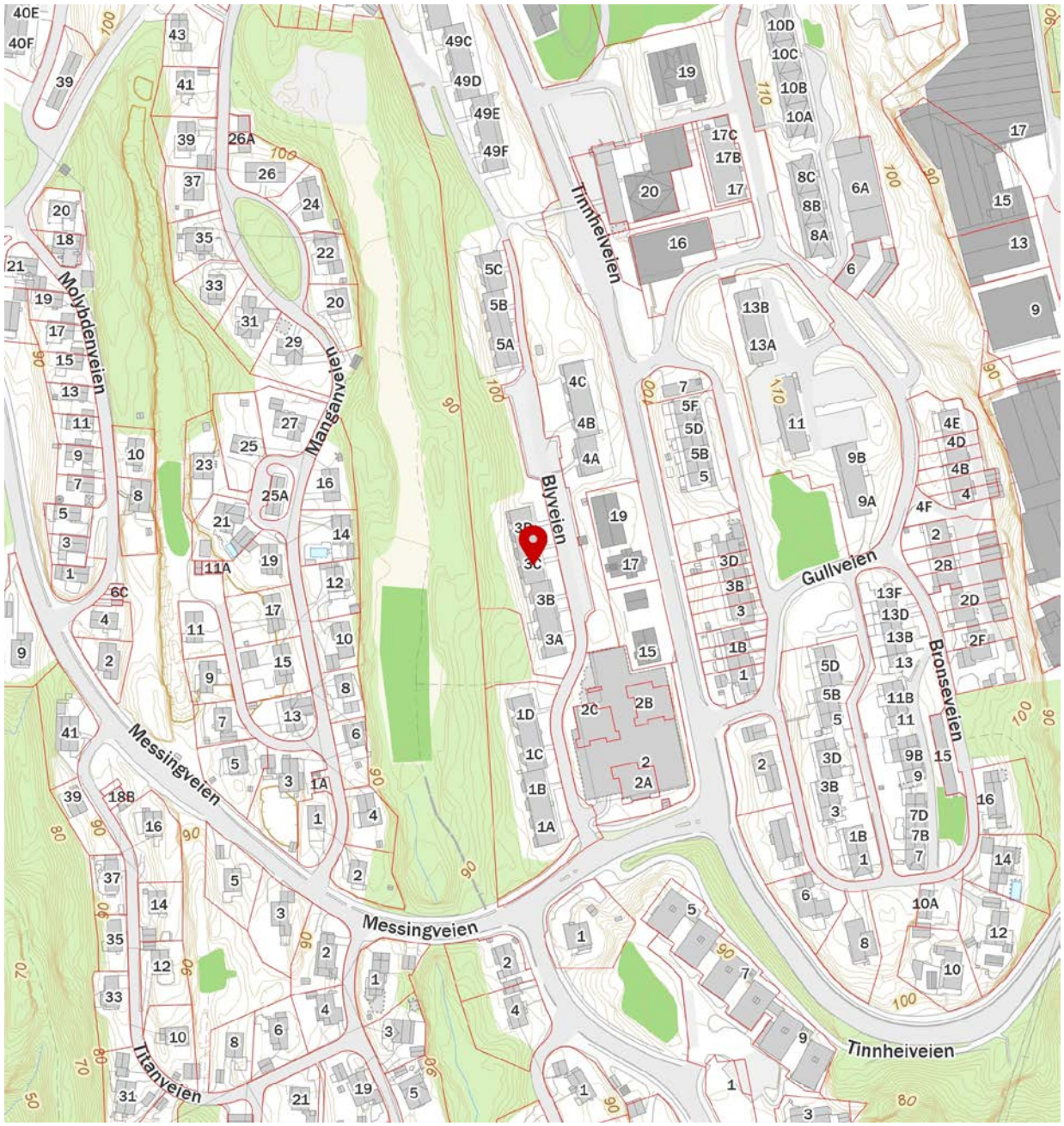


Sivilstand

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

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





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

enova

Energiattest



Adresse	
Blyveien 3C, 4629 KRISTIANSAND S	
Dato for energimerking **30.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-377668**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **168167318**
Gårdsnummer **151**	Bruksnummer **123**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1968**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
188,51

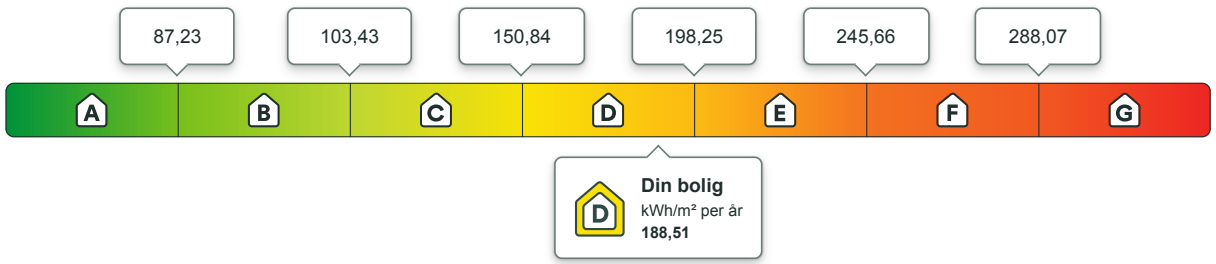
Blyveien 3C, 4629 KRISTIANSAND S

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 standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket 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	kWh/m² per år
13 301,20	**152,66**

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

Blyveien 3C, 4629 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 **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Blyveien 3C, 4629 KRISTIANSAND S

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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.Kjøl - 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

Vedtekter

for Skogen borettslag org nr 952480359.

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 08.12.1965, sist endret den 28.09.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om 1godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker

boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

til andre.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til 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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

59. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende

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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Bo regler og -plikter i Skogen Borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hensetning av uregistrert bil på lagets parkeringsplasser er ikke lov.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Innvendig rør og varmtvannsbereder:

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

2. Utvendig faste glass:

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

3. Vannskade i leilighetene:

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

4. Beboer er ansvarlig for at sensorledning for aqua stop ikke sklir bort fra sin opprinnelige

posisjon. Sjekk dette regelmessig, borettslaget har årlig kontroll fra rørlegger firma for å sjekke

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

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

å forhindre fremtidige lekkasjer og tilstopping av rør.

3

§23 Forebygging av brann.

Dør til sikringsskap må stå i låst stilling for å forhindre ild og røykutvikling i rømningsvei

(trappeoppganger) ved brann. Det er beboers ansvar å sørge for at skapet er låst til enhver tid.

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

.

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

byttes 1 gang i året.

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

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

Husk å snu/vend apparatet 1 gang i året.

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

Styret

Revidert 17.11.2025.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skogen Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vi foreslår at representanten fra Bosør blir valgt til møteleder.

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Gert Holgersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Elin Hansen

1.3 Valg av protokollvitne

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

Ahmed Al-Nil & Gert Holgersen

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 48

Antall fullmakter: 6

Totalt: 54

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra eierne

4.1 Skade på trær etter utvendig oppussing

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

Vedtak:
Trær må beskjæres og ellers ryddes opp i.

4.2 Elbil-lader Manganveien

Det monteres el-bil ladere utenfor Manganveien 49.

Vedtak:
Forslaget ble nedstemt.

4.3 Skjerming i Blyveien 5

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

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

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

Vedtak:
1. Styret skal jobbe videre med det.

2. Styret jobber videre med det.

3. Det blir tilgjengelig ca 11 boder i 3. blokka.

4.4 Avløpsrør i Blyveien 4

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

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

4.5 Forslag til generalforsamlingen 2026

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

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

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

Referatet skal inneholde en kort oppsummering av:

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

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

Mangel på informasjon skaper skalper frykt, spekulasjoner og mistillit.

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

Vedtak: Styre informerer minst annenhver måned.

Vedtak:

Styret informerer annenhver måned.

4.6 Bokklub

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

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

Vedtak:

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

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

4.7 Fellesutgifter på leiligheter

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

Vedtak:

Forslaget er nedstemt.

5. Saker fra styret

Ingen saker fra styret.

Vedtak:

Ingen saker fra styret.

6. Styrehonorar

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

Vedtak:

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

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Vidar Hægeland ble enstemmig valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

Janne Nodeland

Robert Nicoll Øvrebø

(Stiller ikke til gjenvalg)

Vedtak:
Følgende styremedlemmer ble valgt:

Vidar Hægeland (2 år)

Anette Rolland (1 år)

Elin Anette Hansen (1 år)

Magnus Mikalsen (1 år)

Dejan Vasic (2 år)

Rune Stray (2 år)

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Følgende varamedlemmer ble valgt:

Anita Fast Skuland

David Tverbak

Maija-Lissa Aas

Sladana Ivanovic

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Vedtak:
Til valgkomité ble valgt:

Inger Britt Haugjord

Janne Sjøstrøm Knudsen

Protokoll for Skogen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Skogen Borettslag mandag 28.09.2026 kl. 18:00 - Tinnheiveien 17 / Kirka.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Vidar Hægeland

Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Styremedlem: Elin Anette Hansen

Enstemmig vedtatt

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Ove Henning Strand + Vidar Hægland

1.4 Registrering av fremmøtte og fullmakter

Vedtak:
Totalt 36

6 fullmakter

30 tilstedet

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

Enstemmig vedtatt

2. Saker fra styret

2.1 Endring av vedtektene pkt. 8-1 (1) – antall varamedlemmer

I dag sier borettslagets vedtekter pkt. 8-1 (1) at borettslaget skal ha 4 varamedlemmer. Styret ønsker større fleksibilitet i valg av varamedlemmer, slik at organiseringen kan tilpasses borettslagets behov fra år til år. Samtidig reduseres risikoen for at valgprosessen vanskeliggjøres dersom det ikke melder seg nok kandidater.

Dagens ordlyd endres fra:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre

medlemmer med 4 varamedlemmer.

til:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre

medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

Vedtak:
Endringene i vedtektene pkt 8-1 (1) godkjennes av generalforsamlingen.

2.2 Valg av styreleder

Dagens styreleder, Vidar Hægeland, ønsker å trekker seg som styreleder fra borettslaget før fullført periode.

Vedtak:
Styremedlem Elin Anette Hansen tar over som styreleder frem til neste ordinære generalforsamling i 2027.

2.3 Valg av styremedlem

Dersom Elin Anette Hansen velges som ny styreleder må det velges inn ett nytt styremedlem i hennes verv. Dette for å oppfylle vedtektenes pkt. 8-1 om 5 styremedlemmer.

Vedtak:
Varamedlem David Mikael Kristian Andre Tverbak foreslås som nytt styremedlem frem til neste ordinære generalforsamling i 2027

2.4 Valg av varamedlem

Velges dersom det er behov.

Vedtak:
Ikke behov for å stemme på en ny varamedlem.

Protokoll ekstraordinært møte for Skogen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skogen Borettslag

Rolle	Navn	Dato
Møteleder	Vidar Hægeland (sign.)	28.09.2026
Møtesekretær	Elin Anette Hansen (sign.)	28.09.2026
Protokollvitne	Ove Henning Strand (sign.)	28.09.2026
Protokollvitne	Vidar Hægeland (sign.)	28.09.2026

Resultatrapport klient 37 Skogen Borettslag

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

Enhet	Blyveien 3 C (H-2-2) Boligblokk På 3 Og 4 Etasjer
Bygning	168167318 - 0
Merknad	
TILSYN:	
Status siste	Utført
Sist besøkt	01.02.2019
Antatt	01.02.2027
Hyppighet	Hvert 8. år
Underskrift eier	Nei
RØYKVARSLER:	
Ant. enkel	
Ant. sammenkoblet	
Alarm	Nei
Tilknyttet	Ja
SLUKKEUTSTYR:	
Ant. slange	
Ant. pulver	1
Ant. skum	
Ant. annet	
Rømningsveger	Nei

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Blyveien 3C

Dato: 20.10.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Abc Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Teig (Flate)
- Teig (Flate)
- Grense <= 13 cm
- Grense <= 50 cm
- Grenspkt <= 13 cm
- Offentlig godkjent
- Bolt
- Geomatrisk hjelpepubkt
- Røys
- Annet grensemerke
- Eiendomsgrense Anleggseiendom

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg - nytt
- Sentrumsformål - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Temakart

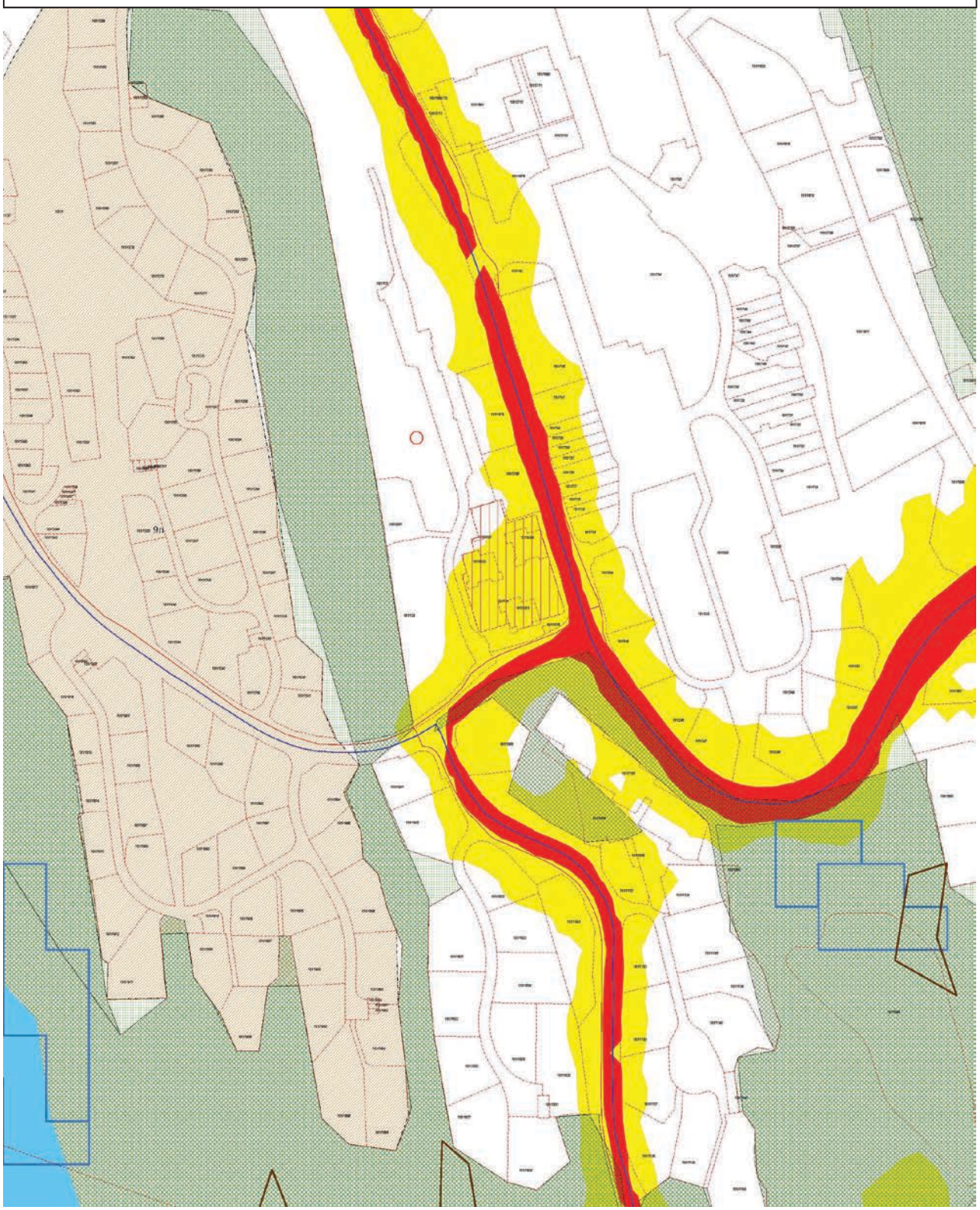
Dato: 20.10.2026

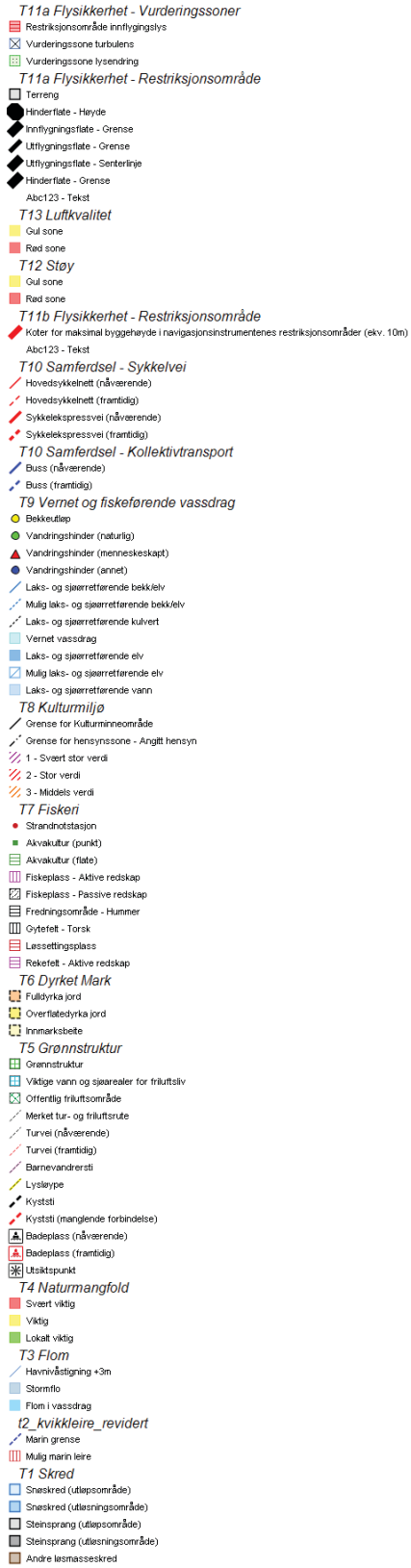
Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Løssettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel 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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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.**



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne 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

NOTATER

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Espen Haugen Ellseth
T: 954 49 265
ehe@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank