HÅNES

MORKELSTIEN 10B, 4635 KRISTIANSAND S

Pen og innholdsrik tomannsbolig | Garasje i rekke | Solrike uteområder og nydelig utsikt





Prisantydning: 3 490 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Morkelstien 10B!

En pen og innholdsrik tomannsbolig med solrike uteområder og fantastisk sjøutsikt som følger alle etasjene. Det er utført oppussing og oppgraderinger av boligen. Garasje i rekke med EL-lader. Barnevennlig område med nærhet til barnehage, skole, idrettsanlegg og flotte turområder.

Boligen går over 3 plan og inneholder:
- 2 etasje: 2 soverom, gang, bad og vindfang.
- 1 etasje: stue/kjøkken, wc/vaskerom og gang.
- Underetasje: 2 soverom, gang og bod.

Hånes senter med Kiwi, spisesteder og nisjebutikker, samt busstopp med hyppige avganger. For den som er glad i idrett og friluftsliv er det kort vei til idrettshall, kunstgress- og strandvolleyballbane, padelhall, treningssenter, samt populær hinderløype ved Lauvåsen. Kort vei til badestrand i Solviga.

Adresse	Morkelstien 10B
Prisantydning	3 490 000,- + omk.
Omkostning	24 196,-
Totalpris	3 864 619,-
Fellesgjeld	350 423,-
Felleskostnader	Kr 6 699,-
BRA-i/BRA Total	125/145 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1980
Tomt	81319.6 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo



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

INNHOLD







4 Salgsoppgave

31 Egenerklæring

36 Tilstandsrapport

59 Energiattest

65 Nabolagsprofil

98 Boligkjøperforsikring

100 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: 125 kvm
BRA - e: 20 kvm
BRA totalt: 145 kvm
TBA: 73 kvm

Tomannsbolig
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 38 kvm.
1. etasje
BRA-i: 50 kvm.
2. etasje
BRA-i: 37 kvm.
BRA-e: 6 kvm.

TBA fordelt på etasje
Underetasje
24 kvm

1. etasje
15 kvm

2. etasje
34 kvm

Garasje i rekke
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 14 kvm.

Tomtetype
Fellestomt

Tomtestørrelse
81319.6 kvm

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

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

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Sølvi Loftesnes
Eivind Thomassen

Innhold
Tomannsbolig
- 2 etasje: 2 soverom, gang, bad og vindfang.
- 1 etasje: stue/kjøkken, wc/vaskerom og gang.
- Underetasje: 2 soverom, gang og bod.

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

Garasje i rekke
- 1 etasje: garasje.

Standard
UTVENDIG
Takkonstruksjon av takstoler med Sutaksplater som undertak. Betongtakstein som taktekking. Takstein er malt. Plast takrenner og luftelyrebeslag fra byggeår. Nyere ståltakrenne på takflaten ned mot takterrasse. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning fra rundt 2002. Vinduer i PVC/plast med 2-lags glass fra rundt 2002. Inngangsdør fra 05.07.16 og balkongdører i PVC/plast fra rundt 2002. Plassbygd boddør. Takterrasse i 2 etasje. Veranda i treutførelse i 1 etasje. Terrasse i treutførelse på terreng ved inngang og ved underetasjen.

INNVENDIG
Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Gulv med parkett og fliser. Vegger med malt tapet, malt strie og baderomsplater. Malte himlinger og Huntonit panel. Vedovn fra ca. 2011 er tilknyttet stålpipe

fra ca. 2022. Innvendige trapper i treutførelse. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM
Bad i 2 etasje pusset opp i 2012 har gulv/vegg med fliser og Huntonit panel i himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjvegg med dusjdør. Wc/vaskerom i 1 etasje pusset opp i 2006 har gulv med fliser. Vegger med fliser, panelplater rundt varmtvannstank og Huntonit panel i himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kaffemaskin, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra 2008 ble oppgradert og utvidet i 2010. Nye fronter i 2016 og enkelte grå små fronter fra 2025. Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger av kobber fra byggeår. Noe nyere vannledning av kobber og plast. Avløpsrør av plast fra byggeår. Noe nyere avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon fra 27.06.2023. Varmepumpe fra 2009-09 montert i 2010. Ca. 200 liters varmtvannstank fra ca. 2004. Sikringsskap med automatsikringer. Brannslokkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD
Boligen ligger i skrå terreng oppført på betong grunnmur.

LOVLIGHET
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det ene soverommet i 2 etg brukes i dag som garderobe.

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.

Taklampa som henger over spisebordet er montert med sukkerbit og til stikk-kontakt følger ikke med i salget. Likeledes med taklys i gang i midtre og nedre etasje, dette følger heller ikke med i salget.

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
Fiber ihht selger.

Parkering
Garasje i rekke med EL-lader. Før øvrig gjesteparkering på borettslagets tomt.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP0001178697

Radonmåling
Målt i samarbeid med borettslaget i 2024. Selger vet ikke selve verdien, men informerer om at de lå godt innenfor. Det ble installert balansert ventilasjon i 2023.

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

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

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler.
- Borettslaget er tilknyttet Bosør Boligbyggelag.
- 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 må søkes til borettslaget.
- Utleie: fremleie av din leilighet skal søkes om til styret for en godkjennelse. Søknaden din kan du levere til kontoret eller legge den i postkasse i borettslaget. Den vil da bli tatt opp på først kommende styremøte for en eventuell godkjennelse. Det er fire kontrakter som skal underskrives av andelseier og leietaker, samt at det skal betales et gebyr på kr. 500,- til borettslaget. Ny leietaker skal godkjennes av styret i borettslaget før en eventuell godkjennelse av leiekontrakt underskrives. Saksgangen her kan det bli en endring på senere.

ENERGI

Oppvarming
Vedfyrt ovn og varmepumpe, før 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 inngått avtale om norgespris på strøm med bindingstid ut 2026.

Energikarakter
D

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 3 490 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon betales i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær
Kr 751 236

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 004 943

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
Avdrag felleslån 108
Renter felleslån 104
Avdrag felleslån 594
Fratrekk estimert inntekt solcelleanlegg -70
Driftskostnader 4 725
Renter felleslån 1 238

Driftskostnader dekker: kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, forsikring, strøm fellesareal,

vedlikehold/serviceavtaler, vaktmestertjenester og andre driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 6699

Andel Fellesgjeld
Kr 350 423

Fellesgjeld pr. dato
04.11.2026

Kommentar fellesgjeld
Lån 1:
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.11.2026: 4.66% pa.
Antall terminer til innfrielse: 193
Saldo per 04.11.2026: 93 122 500
Andel av saldo: 323 865
Første termin/første avdrag: 20.12.2025 (siste termin 20.12.2074)

Lån 2:
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.11.2026: 4.76% pa.
Antall terminer til innfrielse: 84
Saldo per 04.11.2026: 7 636 360
Andel av saldo: 26 558
Første termin/første avdrag: 25.12.2025 (siste termin 25.09.2047)

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

BORETTSLAGET
Borettslagsnavn
Brattbakken Borettslag

Organisasjonsnummer
955353412

Andelsnummer
108

FORRETNINGSFØRER
Forretningsfører
Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 63, bruksnummer 485 i Kristiansand kommune.Andelsnr. 108 i Brattbakken Borettslag med orgnr. 955353412

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

4204/63/485:
11.05.1979 - Dokumentnr: 5637 - Bestemmelse om veg
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1984 - Dokumentnr: 990072 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 63 BNR. 486 OG 487.

05.02.1999 - Dokumentnr: 1684 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Morkelstien 10, datert 09.04.1981.
Det foreligger også ferdigattest for piperehablitering på Morkelstien 10B, datert 28.09.2023.

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

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger under reguleringsplan nr. 336, Hånes C Brattbakken, stadfestet 06.11.1978.

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

3 490 000,00 (Prisantydning)
350 423,00 (Andel av fellesgjeld)

---

3 840 423,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

---

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
24 196,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---

3 849 919,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 864 619,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 24 196

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. 42 900,- 1,20 % 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: 96 316,-

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

17.11.2026






A MEAL
WITHOUT
WINE
Breakfast



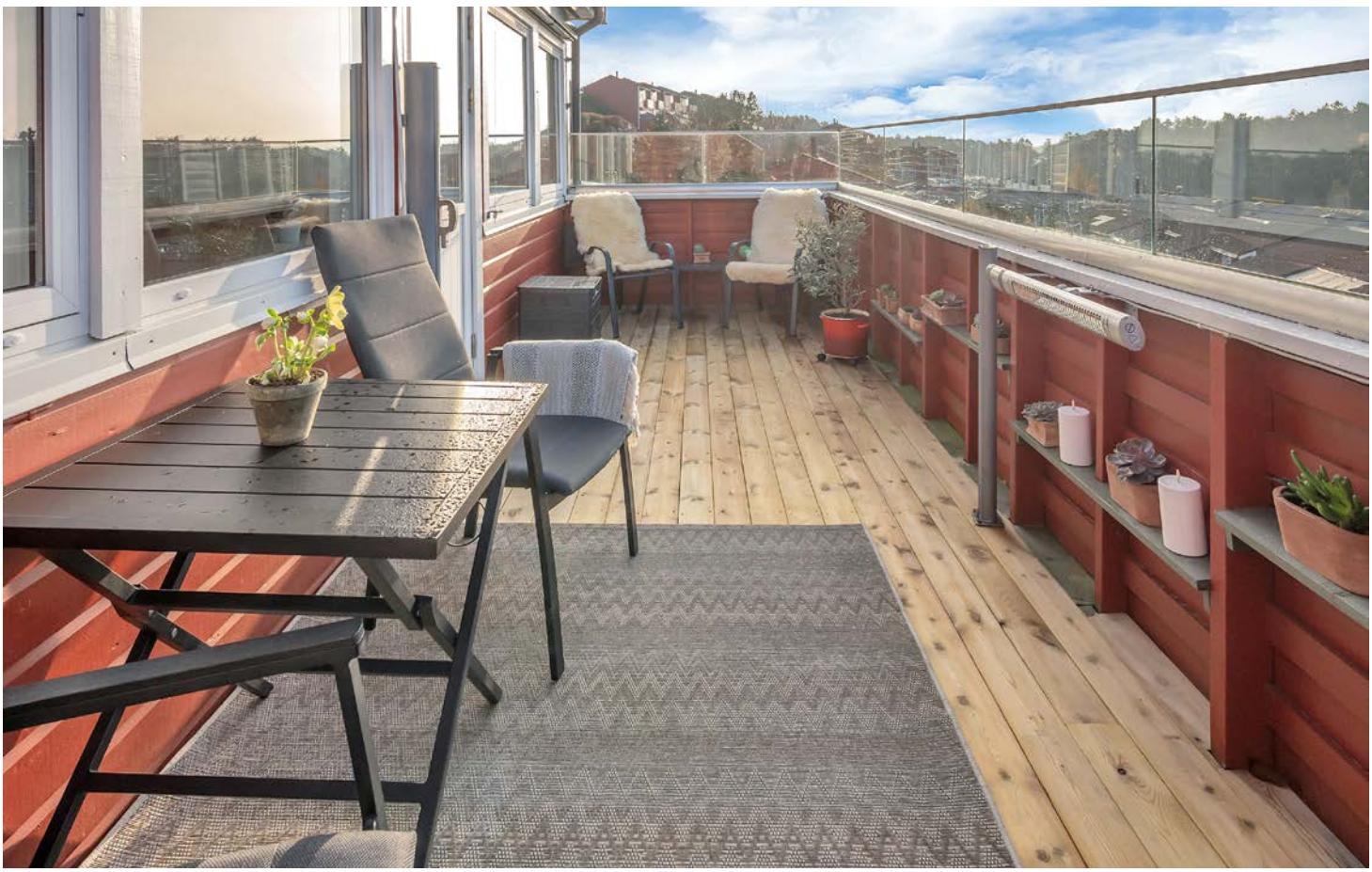




























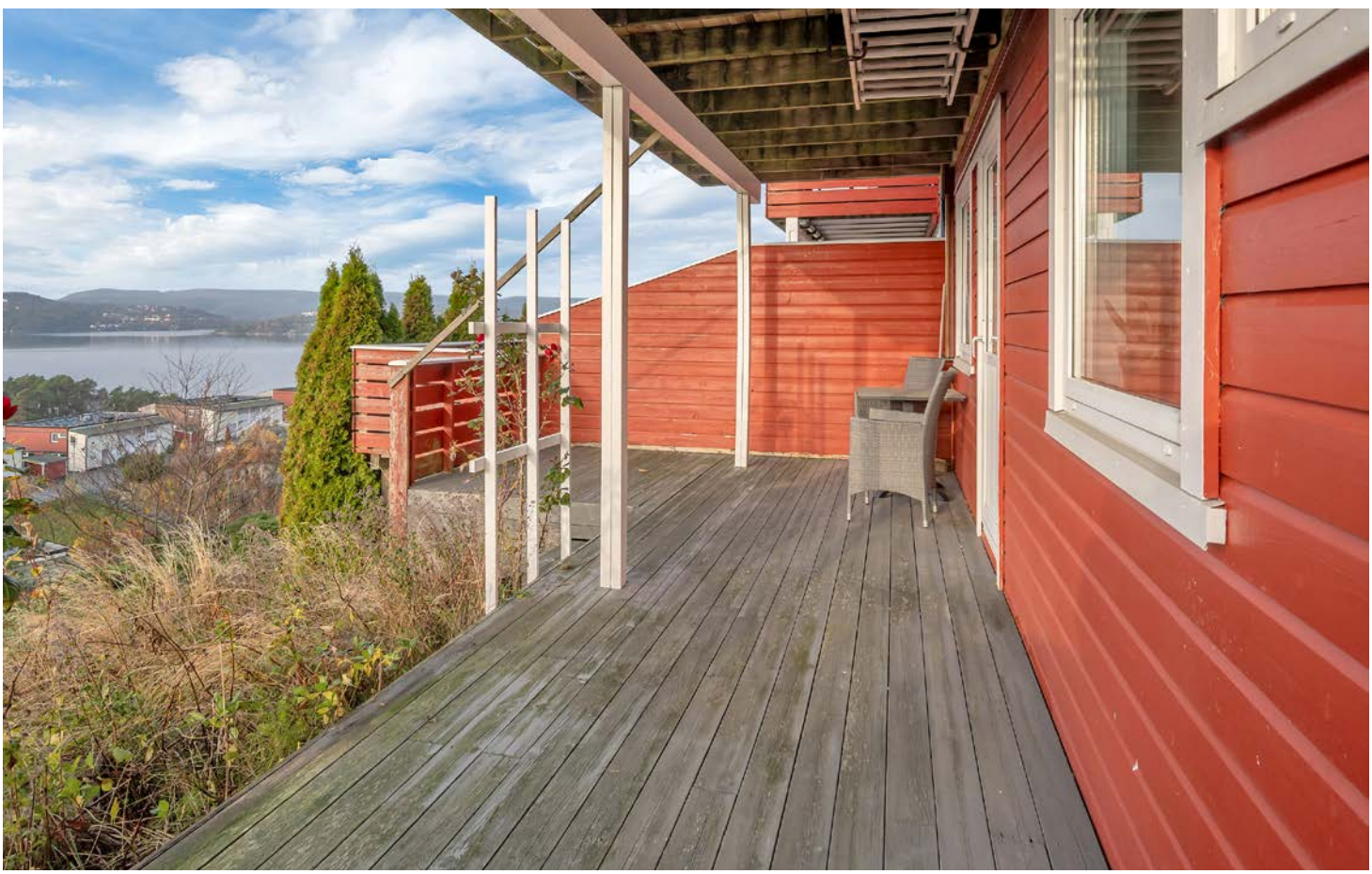





Wine
IMPROVES
WITH AGES AND
I
WITH WINE



























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



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

PLAN TEGNING



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

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.
1001260272

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eivind Thomassen	Sølvi Loftesnes

Gateadresse
Morkelstien 10B

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4635

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 1001260272

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Anders Tønnesland: Renovering bad 2006 VB Aamodt VVS AS: Renovering bad 2012

Arbeid utført av: Murmester Anders Tønnesland, Aamot

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lagt membran på gulv og våtsoner

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Meldt av håndverker

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ble gjort i forbindelse med renovering av bad og nye spotter i gang og på badene.

Arbeid utført av: Sønnico AS (nå OneCo) og Søgne elektriske

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført ca 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert i garasje

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

Document reference: 1001260272

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ble lagt ny fasade i hele borettslaget i ca 2002
Arbeid utført av	Kjenner ikke til firmanavn

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble utført i underetasje, ikke funnet for høye verdier

21.1 Radonmåling

År	2024
Verdi	Kjenner ikke til verdien

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

Beskrivelse	Har hørt at noen i borettslaget har hatt det, men kjenner ikke til omfanget eller hvem

Document reference: 1001260272

Tilleggskommentar

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: 1001260272

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Thomassen	a9d898f7a0e2134a31ad-3e1faad4a0400790db42	05.11.2026 11:06:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sølvi Loftesnes	8e4821a023e6312bf6f62-986db19c2061de17392	05.11.2026 11:02:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260272

- 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

Borettslag Tomannsbolig

Morkelstien 10 B, 4635 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 63, bnr. 485

Andelsnummer 108

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 10.11.2026 **Rapportdato:** 11.11.2026 **Oppdragsnr.:** 16579-6290 **Eiendomsverdi ref nr:** XK1364

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

Tomannsbolig med 2 etasje, 1 etasje og underetasje oppført i 1980. Det er utført oppussing og oppgraderinger av boligen. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Borettslag Tomannsbolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon av takstoler med Sutaksplater som undertak. Betongtakstein som taktekking. Takstein er malt. Plast takrenner og luftelyrebeslag fra byggeår. Nyere ståltakrenne på takflaten ned mot takterrasse. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning fra rundt 2002. Vinduer i PVC/plast med 2-lags glass fra rundt 2002. Inngangsdør fra 05.07.16 og balkongdører i PVC/plast fra rundt 2002. Plassbygd boddør. Takterrasse i 2 etasje. Veranda i treutførelse i 1 etasje. Terrasse i treutførelse på terreng ved inngang og ved underetasjen.

INNVENDIG Gå til side

Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Gulv med parkett og fliser. Vegger med malt tapet, malt strie og baderomsplater. Malte himlinger og Huntonit panel. Vedovn fra ca. 2011 er tilknyttet stålpipe fra ca. 2022. Innvendige trapper i treutførelse. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2 etasje pusset opp i 2012 har gulv/vegg med fliser og Huntonit panel i himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjvegg med dusjdør.
Wc/vaskerom i 1 etasje pusset opp i 2006 har gulv med fliser . Vegger med fliser, panelplater rundt varmtvannstank og Huntonit panel i himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kaffemaskin, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra 2008 ble oppgradert og utvidet i 2010. Nye fronter i 2016 og enkelte grå små fronter fra 2025. Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber fra byggeår. Noe nyere vannledning av kobber og plast. Avløpsrør av plast fra byggeår. Noe nyere avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon fra 27.06.2023. Varmepumpe fra 2009-09 montert i 2010. Ca. 200 liters varmtvannstank fra ca. 2004. Sikringsskap med automatsikringer. Brannslokkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen ligger i skrå terreng oppført på betong grunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

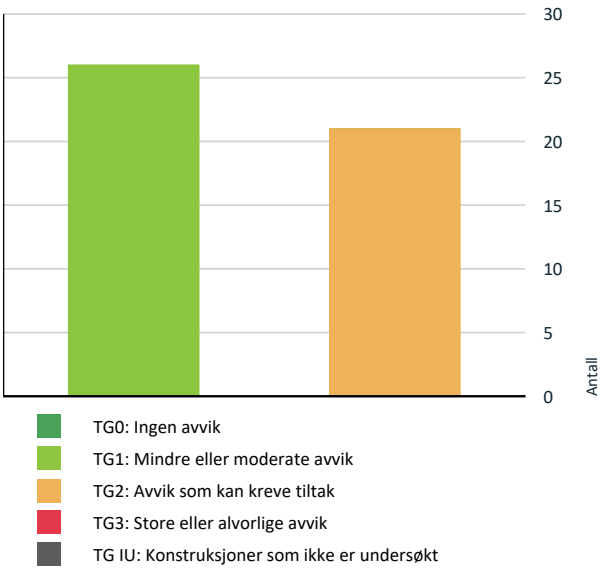
Borettslag Tomannsbolig

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

Men det ene soverommet i 2 etasje benyttes nå som garderobe.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Borettslag Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Wc/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Wc/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på taket. Gå til side
- Rekkverk nede på terrasse ved underetasjen har høyde på 89,5cm er for lavt i forhold til dagens krav. Den tids krav 90cm, nåtids krav 100cm.
- Det mangler noe rekkverk på terrassen nede ved underetasjen.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk i nedre del av innvendig trapp i underetasjen.
- 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.

Tilstandsrapport

BORETTSLAG TOMANNSBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig til andels eiers egen anvendelse.

Standard
Bolig med ok standard.

Vedlikehold
Boligen er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongtakstein som taktekking besiktiget fra takfot og bakkenivå. Siden taket (taktekking) kun er observert fra takfot og bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. Takstein er malt.

Vurdering av avvik:
• Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år (46 år).

Konsekvens/tiltak
• Når undertak er gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Plast takrenner og luftelyrebeslag fra byggeår besiktiget fra takfot og bakkenivå. Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Takrenner og luftelyrebeslag med noe slitasje.
• Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og luftelyrebeslag med begrenset rest brukstid.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Takstein har ru overflate så trolig lite behov for snøfangere.



Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nyere ståltakrenne på takflaten ned mot takterrasse. Fallforhold på takrenne er ikke kontrollert.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med Sutaksplater som undertak. Del av loft med lav høyde er begrenset kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder på undertak, noe svetesopp og målt noe fukt.

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er åpen til opp under takstein ved luftelyre. Det er ikke montert luftelyrekasse i gjennomføring i tak med oppkanter.

Konsekvens/tiltak

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

• Avvik rundt gjennomføringer kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.









TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning fra rundt 2002.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Kledning og utvendig treverk har på utsatte steder værslitasje og noe råte.

Konsekvens/tiltak
• Behov for enkelte utskiftinger.







TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i PVC/plast med 2-lags glass fra rundt 2002.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Inngangsdør fra 05.07.16 og balkongdører i PVC/plast fra rundt 2002.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Plassbygd boddør.

Vurdering av avvik:
• Plassbygd boddør med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Takterrasse i 2 etasje. Takterrasse danner tak for underliggende rom. Papp tekking under terrassebord er ikke synlig/ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Terrassebord med vær slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Terrassebord med begrenset rest brukstid.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Veranda i treutførelse i 1 etasje. Terrassebord er skiftet ut.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasse i treutførelse på terreng ved inngang og ved underetasjen. Fundamentering er ikke synlig/ikke kontrollert

Vurdering av avvik:
• Terrassebord har vær slitasje og noe råte. Rekkverk og levegg nede på terrasse ved underetasjen har vær slitasje.

• Rekkverk nede på terrasse ved underetasjen har høyde på 89,5cm er for lavt i forhold til dagens krav. Den tids krav 90cm, nåtids krav 100cm.

• Det mangler noe rekkverk på terrassen nede ved underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Behov for vedlikehold og utskiftinger.

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

• Rekkverk må monteres.

Tilstandsrapport








INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett og fliser.

Vurdering av avvik:

• Parkettgulv har stedvis merker/slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Behov for sliping/vedlikehold eller utskiftinger.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malt tapet, malt strie og baderomsplater. Malte himlinger og Huntonit panel.

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Målt høydeforskjell på gulv opptil 15mm gjennom hele rom.

Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke utført med radonsperre. Radonmåling utført i 2024 med ukjent måleverdi. Ny radonmåling kan vurderes.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn fra ca. 2011 er tilknyttet stålpipe fra ca. 2022.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Flere av romme i underetasjen og bakre del av 1 etasje ligger under terreng. Hulltaking ble foretatt uten å påvise unormale forhold i påforet vegg mot grunnmur under terreng. De ble også foretatt fuktmåling med hammerelektrode i bunnsvill i påforet vegg mot grunnmur under terreng uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

• Dette punktet har sammenheng med punktet "Drenering" og av den grunn benyttes TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak men rom under terreng bør holdes et øye med. Generelt er rom under terreng en risiko konstruksjon som ofte kan være utsatt for fukt og kondens.







Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper i treutførelse.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Det er ikke montert rekkverk i nedre del av innvendig trapp i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp i 2012.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger med fliser og Huntonit panel i himling.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulv med fliser. Det er totalt 33mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Gulv i dusj er 15mm nedsenket.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Synlig mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv/vegg er 14 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet kan derfor ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjvegg med dusjdør.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Wc/vaskerom pusset opp i 2006.

1 ETASJE > WC/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader.

1 ETASJE > WC/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger med fliser, panelplater rundt varmtvannstank og Huntonit panel i himling.

1 ETASJE > WC/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulv med fliser. Det er 25mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > WC/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Noe membran/folie/mansjett går ned i sluk, ikke under en klemring.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



1 ETASJE > WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

1 ETASJE > WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot Wc/vaskerom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kaffemaskin, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra 2008 ble oppgradert og utvidet i 2010. Nye fronter i 2016 og enkelte grå små fronter fra 2025.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

• Benkeplate er est ut i skjøt.

Konsekvens/tiltak

• Behov for tiltak må vurderes.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av kobber fra byggeår er 46 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.





TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Noe nyere vannledning av kobber og plast.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Noe nyere avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjon fra 27.06.2023.



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

Beskrivelse
Varmepumpe fra 2009-09 montert i 2010. Service utført i 27.01.2026.

Vurdering av avvik:
• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.





Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 200 liters varmtvannstank fra ca. 2004.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Varmtvannstank fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



⚠ 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 06.09.2004.

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

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet. Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslokkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering/fuktsikring som er benyttet langs utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på betong grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Liten forstøtningsmur av naturstein og liten trapp.

Vurdering av avvik:

• Forstøtningsmur og trapp med slitasje og sprekker. Trapp mangler et trinn.

Konsekvens/tiltak

• Behov for reparasjoner og hvis trapp skal benyttes bør den bygges opp på nytt.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen ligger i skrå terreng. Terreng langs grunnmur under terrasser er ikke synlig/ikke kontrollert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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 mangler snøfangere på taket.

• Rekkverk nede på terrasse ved underetasjen har høyde på 89,5cm er for lavt i forhold til dagens krav. Den tids krav 90cm, nåtids krav 100cm.

• Det mangler noe rekkverk på terrassen nede ved underetasjen.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Det er ikke montert rekkverk i nedre del av innvendig trapp i underetasjen.

• 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

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Takstein har ru overflate så trolig lite behov for snøfangere.

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

• Rekkverk må monteres.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet. Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse
Garasje til andel eiers egen anvendelse.

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

Standard
Garasje har normal standard.

Vedlikehold
Garasje er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje er oppført på Leca grunnmur, støpt grunnmur og støpt gulv. Vegger med stående kledning. Takkonstruksjon av åser med stålplater som taktekking.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

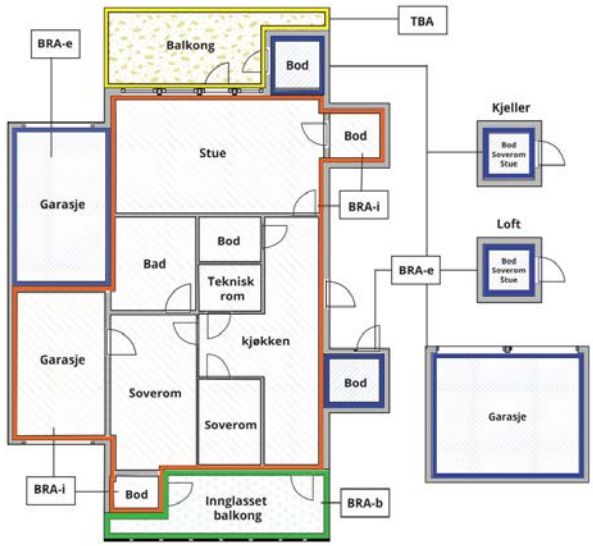
Hva er måleverdig areal?

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

Borettslag Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	37	6		43	34
1 etasje	50			50	15
Underetasje	38			38	24
SUM	**125**	**6**			**73**
SUM BRA	**131**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Vindfang, bad, gang, 2 soverom	Bod	
1 etasje	Gang, wc/vaskerom, stue/kjøkken		
Underetasje	Gang, 2 soverom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Men det ene soverommet i 2 etasje benyttes nå som garderobe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ventilasjonsanlegg og stålpipe.

Garasje i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Sølvi Loftesnes og Eivind Thomassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	63	485		0	81319.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Morkelstien 10 B

Hjemmelshaver
Brattbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/BRATTBAKKEN BORETTSLAG	955353412	H0101		Thomassen Eivind, Loftesnes Sølvi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
108

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

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

Skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.11.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	10.11.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med andels eier.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.04.1981	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Forskriften fastsetter 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.»*

enova

Energiattest



Adresse	
Morkelstien 10B, 4635 KRISTIANSAND S	
Dato for energimerking **03.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-378878**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **168329660**
Gårdsnummer **63**	Bruksnummer **485**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
205,11

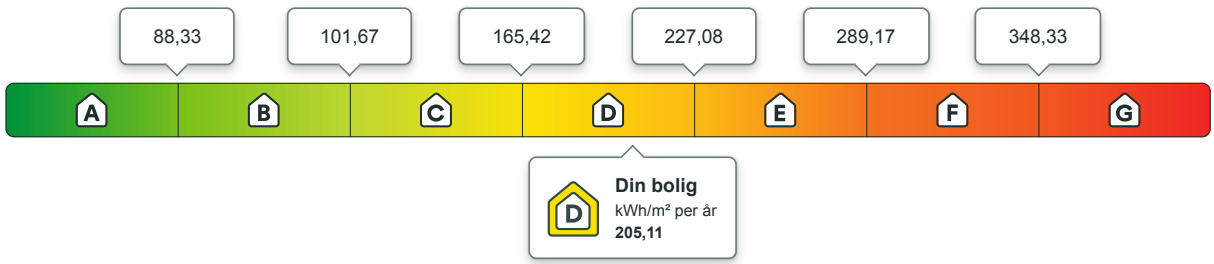
Morkelstien 10B, 4635 KRISTIANSAND S

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima 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
22 260,83	**175,65**

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



Morkelstien 10B, 4635 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 **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Morkelstien 10B, 4635 KRISTIANSAND S

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

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: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: 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.

Nabolagsprofil

Morkelstien 10B - Nabolaget Hånes nordvest/Brattbakken - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Hånes Senter Linje A2, M2, N2	3 min 0.2 km
Rona Buss, flybuss	7 min 3.2 km
Kristiansand Kjevik	11 min
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	13 min 9.9 km
Kristiansand stasjon Linje F5	13 min 9.8 km

Skoler

Brattbakken skole (4-7 kl.) 261 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Heståsen skole (1-3 kl.) 182 elever, 9 klasser	10 min 0.8 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 220 elever, 14 klasser	8 min 0.6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	12 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	13 min 9.4 km

Ladepunkt for el-bil

Ansgarskolen	9 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

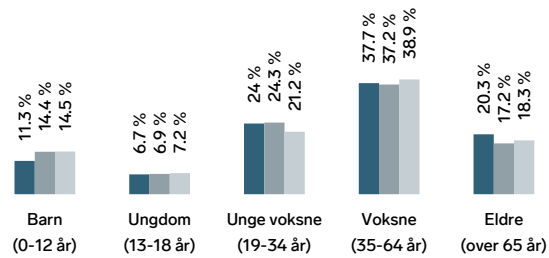
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hånes nordvest/Brattbakke...	879	538
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jordbærveien barnehage (1-5 år) 61 barn	10 min 0.8 km
Hånes Solkollen barnehage (1-5 år) 180 barn	10 min 0.9 km
Rakkerungan barnehage (1-5 år) 26 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Hånes	4 min
Coop Prix Hånni Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 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

Trafikk
Lite trafikk 92/100

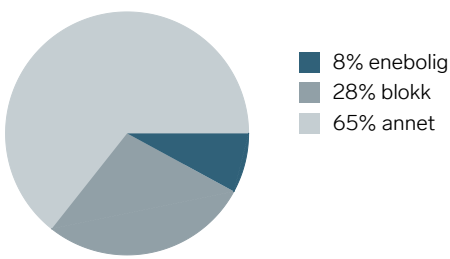
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Sport

Hånes skole Ballspill, sandvolleyball	5 min 0.4 km
Vigvoll skole Ballspill, basket, sandvolleyball	7 min 0.6 km
Adrenalin Kristiansand	9 min
Sporty Kristiansand Hånes	9 min

Boligmasse



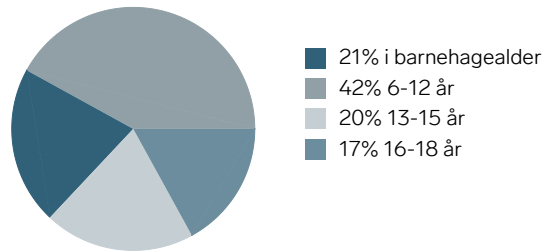
«Det er veldig rolig nabolag. Det er vakkert, fint. Du har alt du trenger daglig på samme sted.»

Sitat fra en lokalkjent

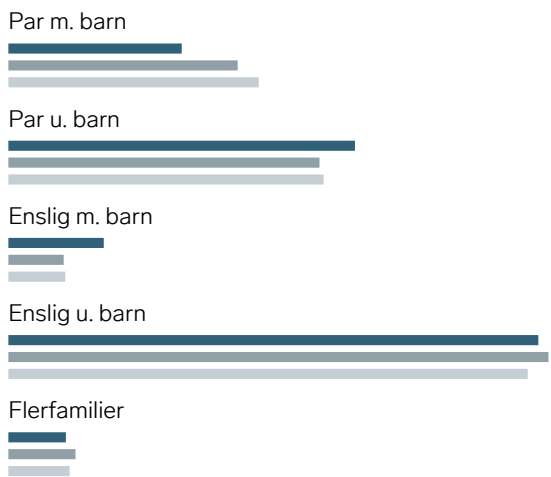
Varer/Tjenester

Rona Senter	8 min
Vitusapotek Lauvåsen	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



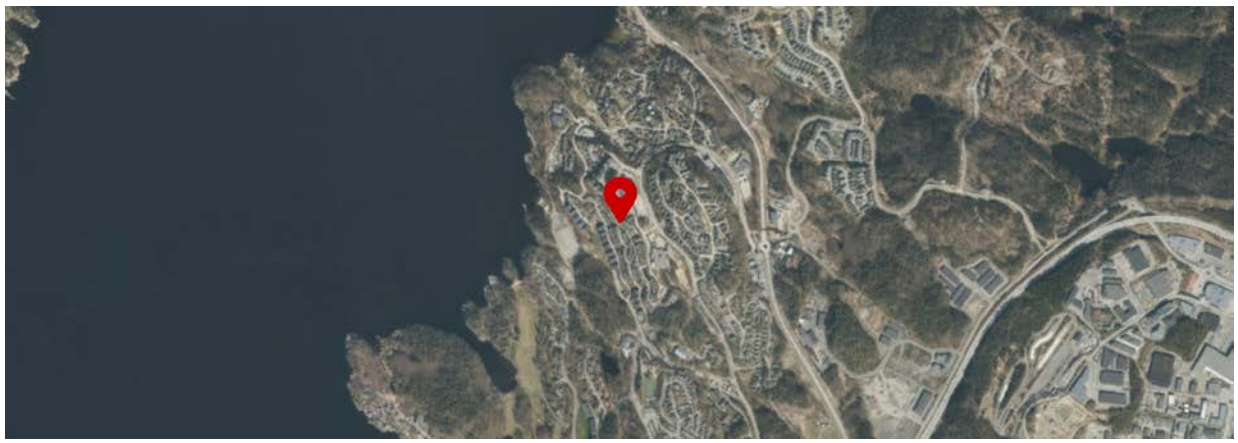
Familiesammensetning

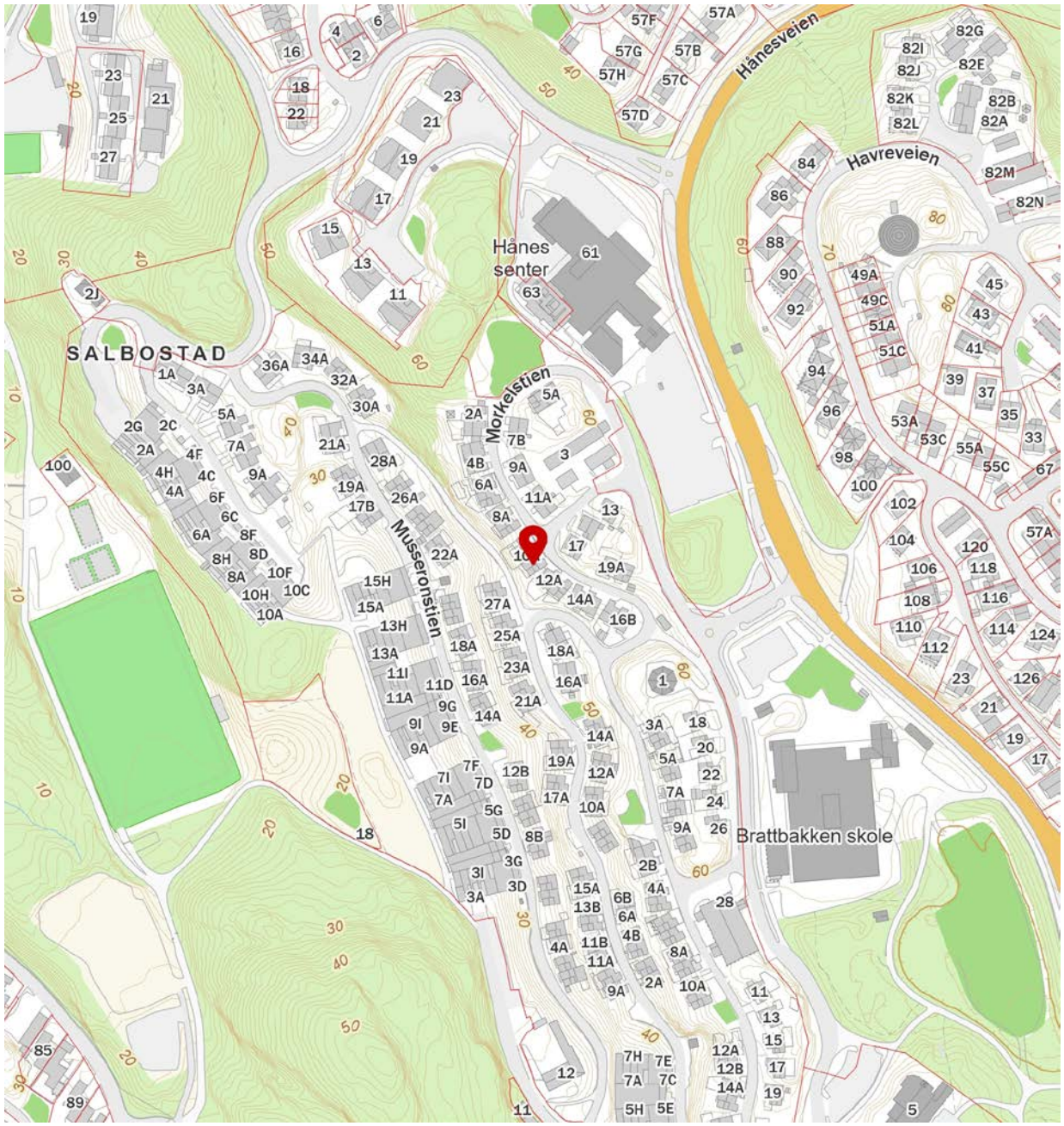


Sivilstand

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

Bo og ordensregler

Bo og ordensregler for Brattbakken Borettslag

BO OG ORDENSREGLER

Å delta i et fellesskap som en familie, en skole, et arbeidssted eller et borettslag, innebærer at vi hver dag møter andre mennesker som også har tanker, drømmer og ideer om hvordan det enkelte fellesskapet skal fungere og hvilken rolle hver av oss skal ha.
Noen ganger kan det være vanskelig å forholde seg til alle de forventinger som stilles til oss. Det er ikke alltid de forventninger vi møter stemmer med de forventninger vi har til oss selv. Da kan det være greit at noen sier noe om hva fellesskapet forventer av den enkelte av oss. Da kan det være greit at det finnes noen regler som gjelder for alle og som alle må forholde seg til.
Konfliktrådet kan også være en mulighet når tvister mellom beboerer ikke løses av seg selv. Konfliktrådet ligger i Rådhusgaten 1a, telefonnummer er: 38 02 43 35 og er et gratis tilbud.
Brattbakken Borettslag har et sett med slike regler som kalles Bo og ordens regler.
På de følgende sidene vil du få en oversikt over bo og ordens regler. Det er imidlertid viktig at du alltid husker
DEN VIKTIGSTE BO - OG ORDENSREGELEN;
VIS HENSYN!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

BOENHETEN DIN

RO

Det skal være alminnelig ro i boligområdet mellom kl 23.00 og kl 07.00 alle dager. Vi ber deg vise ekstra hensyn på søndager og helligdager.
Vi setter pris på at du er musikkinteressert, men tenk på naboen når du skrur opp volumknappen på stereoanlegget ditt. Spiller du et instrument ber vi deg øve mellom kl 08.00 og kl 20.00. Det samme gjelder for bygningsarbeid og lignende.

RISTING OG TØRKING

Det er ikke morsomt å få naboens støv i hodet eller inn gjennom vinduene. Husk at det aldri er lang vei ut, og rister du utenfor er du i hvert fall ikke til sjenanse for naboen.
Hvis også hensyn når du tørker tøy. Dersom du ønsker å tørke tøyet på terrassen eller verandaen, ber vi om at klessnorene ikke overstiger rekkverket.

TERRASSER/VERANDAER

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

INDRE VEDLIKEHOLD

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

FASADEENDRING/ BYGGEENDRING

Dersom du på noe vis ønsker å endre den utvendige fasaden må du først skaffe godkjennelse fra bygningskontrollen. Når godkjenning fra bygningskontrollen foreligger, må det sendes en søknad til styret i borettslaget som avgjør saken. Eventuelle endringer skal selvsagt ikke starte før du har fått svar søknaden.
Det skal også meldes til styret ved alt innvendig arbeid vedrørende innvendige konstruksjoner.
Meldeskjema for slik arbeid fås på kontoret eller henvendelse styrerepresentanten. Arbeid på våtrom krever særskilte tiltak!
Det er ikke noe krav etter plan- og bygningsloven at det skal sendes formelt nabovarsel til naboen internt i borettslaget men man bør selvsagt orientere sine naboer om utbyggingen på en eller annen måte. Styret godkjenner ikke søknader hvor naboene ikke er varslet. Dette betyr ikke at naboer nødvendigvis må samtykke, men at de skal ha fått vite om søknaden, og dermed gitt mulighet til å uttale seg.
Medfører utbyggingen at borettslaget får økning i sin forsikringspremie, vil denne mer premien bli belastet husleien til den aktuelle beboeren.
Hva som skal søkes om av utbygginger i borettslaget: Svar: ALT! F. eks:

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

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

FREMLEIE AV DIN LEILIGHET

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

AVFALLSSORTERING

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

I DIN BOENHET VIL DU FINNE:
• BRUN SØPPELDUNK
som skal benyttes til organisk avfall. Dette vil si matrester, planterester og annet avfall som er nedbrytbart. Her også alle typer frityrolje og matfett. Du skal bruke spesielle poser som du får fra kommunen en gang i året. - Ikke plastposer - i disse dunkene!
• RØD SØPPELDUNK
som skal benyttes til spesialavfall som f.eks. batterier, malingsavfall o.l.
• GRØNN PLASTKASSE
til oppbevaring av papp og papir Det er lurt å brette dette godt sammen slik at det tar minst mulig plass.

SØPPELHUSENE
I søppelhusene finner du store søppeldunker som skal benyttes slik:
•BRUN SØPPELDUNK
til organisk matavfall
•SVART SØPPELDUNK
til annet husholdningsavfall
•GRØNN SØPPELDUNK til papp og papir
SPESIALAVFALL
Ta kontakt med vaktmester dersom du har større mengder spesialavfall med spesialavfall menes f.eks. spillolje, væsk med oljerester, løsningsmidler, maling og lakkrester, tjære, avfall som innholder tungmetaller, giftstoffer og plantevernmidler. Vi vil opplyse om at spesialavfall fra private husholdninger kan leveres til mottak på Randesund industrifylleplass der det er gratis og tømme, for disse, men ikke hvis vaktmester tar dette med dit. Ved å levere dette privat spare laget penger på dette.
GJENNVINNINGSTASJONER
De nærmeste igloene for glassinnsamling finner du på parkeringsplassen ved Hånes Senter.

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

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

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

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

FRITIDSAKTIVITETER I OMRÅDET
Det er mange lag og organisasjoner representert i området som driver aktiviteter for barn og ungdom.
Ønsker du informasjon om disse kan du ta kontakt med Fritidsetaten i bydel 4 som holder til på Strømme Senter på tlf. 38 07 59 18.

REGLER FOR DYREHOLD I BRATTBAKKEN BORETTSLAG

I bo - og ordensregler er det inntatt følgende:
Utdrag fra bestemmelser i husleieloven av 1999 § 5-2 andre ledd:
Det er i utgangspunktet tillatt med "forbud mot dyrehold". Men dersom "gode grunner taler for det" kan leieren holde dyr.
Det er et vilkår for hold av dyr at dette ikke er til "ulempe" for utleieren eller øvrige beboere. Medfører dyreholdet støy, ubehagelig lukt eller allergireaksjoner hos beboere vil man i alle tilfeller kunne motsette seg dyrehold.
Marsvin, hamster, ilder, skilpadder, undulater, kanarifugler osv. vil i de fleste tilfeller ikke rammes av et generelt forbud mot dyrehold. (utdrag slutt.)
-Det er båndtvang hele året i Brattbakken borettslag jfr. Regler i Kr.sand Kommune
-Hunder skal merkes tydelig med bånd.
-Katter skal merkes i henhold til dyrebeskyttelsens bestemmelser. Tatovering eller chips i øret.
Det skal søkes om dyrehold for hunder og katter før innflytting og før anskaffelse av dyr, til styret i laget. Søknadsskjema fås ved henvendelse kontormedarbeider eller stirepresentant.
ANDRE DYR:
Du trenger ikke søke om tillatelse til å anskaffe fugler eller mindre dyr som holdes i bur. Det er viktig å holde dyrene i laget forsvarlig inne. Både dyremat og avføring tiltrekker seg fugler og rotter.

KJØRING / PARKERING



Brattbakken Borettslag ønsker å være en trygg plass for alle beboere og "et grønt borettslag ". Vi har derfor gjort noe med avfallssorteringen og vi har gjort noe for at området skal være så fritt for motorisert ferdsel som mulig.
Ved innkjørsel til Brattbakken Borettslag møter du dette skiltet
Skiltet viser at hele borettslaget er regulert til et gatetun.
Kun nødvendig kjøring er tillatt. Med nødvendig kjøring menes varetransport, kjøring av eldre og syke og tung last. Kjøretøyene som benyttes skal imidlertid straks etter avlastning/ påsetting kjøres ut av området og eventuelt parkeres på tilviste parkeringsplasser.
Forøvrig gjelder følgende trafikkregler for gateturn (Veitgrafikkloven)
§ 7 Kjørende har vikeplikt for annen trafikant når den kjørende kommer fra parkeringsplass, holdeplass, torg, eiendom, bensinstasjon, gågate, gateturn eller liknende område.

§ 9 Særlige plikter overfor gående og kjørende som krysser gangveg, fortau gangbane, har vikeplikt for gående. Det samme gjelder kjøring på gågate eller gatetun.
§ 13 Særlige bestemmelser om kjørefarten i gågate eller gatetun må det ikke kjøres fortere enn i gangfart.
§ 17 Stans og parkering
Det er forbudt å parker på gatetun utenom særskilte anviste plasser
Skiltet om gatetun gjelder til det blir opphevet av skilt 542 "Slutt på gatetun".

PARKERING
Du skal parkere på den tildelte plassen i parkeringshuset eller garasjen som hører til din boenhet. Dette er viktig da det nå viser seg at det er for få parkeringsplasser ute. Spesielt i helgene når besøkende kommer merkes dette.
Som andelseier/beboer er det ditt ansvar å fortelle besøkende hvor de kan parkere.
Parkeringsselskapet i Kristiansand kommune bøtelegger biler som ikke er lovlig parkert
BEVEGELSESHEMMEDE
Bevegelseshemmede kan søke om egen parkeringstillatelse hos Parkeringsselskapet som kan treffes på tlf. 99 55 23 99.

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

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

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

PS!
Før anskaffelse av el-bil må borettslaget kontaktes.

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

Vi må minne deg om at når du som kjøper skriver under på husleiekontrakten med borettslaget om overtakelse av en leilighet eller et hus, skriver du samtidig under på at du har sett og forplikter deg til å følge de bo - og ordensregler som til en hver tid finnes i borettslaget
Dersom bo - og ordensreglene brytes vil det anses som brudd på den husleiekontrakten som er inngått med borettslaget
Gjentagne brudd på reglene vil bli tatt opp med deg som andelseier og du vil bli gitt en muntlig eller en skriftlig advarsel. Dersom forholdene ikke bedrer seg kan styret vurdere det dit hen at det foreligger et betydelig mislighold av husleiekontrakten og styret kan i ytterste konsekvens gå til oppsigelse av kontrakten.

Vedtekter

for

Brattbakken borettslag

Sist oppdatert: 31.03.2026

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(2b) Brattbakken borettslag består av 299 leiligheter/andeler. Borettslagets leiligheter/andeler tillates ikke oppdelt til flere boenheter.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom 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) Andelseiers vedlikeholdsplikt inkluderer ansvar for vedlikehold og utskifting av antenner (inkludert parabolantenner) med tilhørende kabler, solskjermingsartikler slik som markiser og persienner mv, varmepumper; både innvendig og utvendig del samt tilhørende rør og ledninger, tilbygg ved boligen slik som frittliggende redskapsbod, lekehytte, plattinger mv. Andelseier er også ansvarlig for følgeskader som følge av skade eller feil på overstående.

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

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

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

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

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

(9a) Det er andelseiers plikt å vedlikeholde utvendige arealer som er naturlig tilknyttet leilighet/hus og biloppstillingsplasser i garasjeanlegg.

(9b) Forbud mot lagring av søppel/diverse ved inngangsparti eller utvendige arealer som er naturlig tilknyttet leilighet/hus og biloppstillingsplasser i garasjeanlegg.

(9c) Det settes en tidsfrist for utførelse vedr. post 9a) og 9). Dersom tidsfrist ikke overholdes, ordner borettslaget opp og beboer må dekke utgiftene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(1a) Det kan ikke blant styremedlemmer/varamedlemmer/valgkomite finnes personer som på en eller annen måte er i slektskap med hverandre. Slektskap defineres som ektefelle/samboer/registrert partner, barn, barnebarn, oldebarn, foreldre, besteforeldre, oldeforeldre, søsken, svoger, svigerinne, svigerforeldre og svigerdatter-/sønn, fetter og kusine.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

12. Videoovervåkning

12-1 Overvåking av garasjeanlegg

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

12-2 Ringeklokker med kamera

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

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

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

(4) Ringeklokken skal ikke ta lydopptak kontinuerlig eller sensoraktivert, kun aktivert av knappen på ringeklokken.

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

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

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

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

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

12-3 Privat overvåkingskamera

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

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

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

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

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

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

e) Kameraet skal ikke ha funksjon for lydopptak.

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

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

h) Det skal tydelig skiltes om overvåkningen.

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

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt:

Arne Mikael Kristiansen (SØBO)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Trond Larsen

1.3 Valg av protokollvitne

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

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 52

Antall fullmakter: 3

Totalt: 55

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

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

4. Saker fra styret

4.1 Overvåking og forslag til vedtekstsendringer

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

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:
12-2 Ringeklokker med kamera

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12-3 Privat overvåkingskamera

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Saker fra eierne

Ingen innkommende saker i fra eierne.

Vedtak:
Ingen innkommende saker i fra eierne.

6. Styrehonorar

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

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

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Leder:
David Hamre Morkelstien 2025-2027 Ikke på valg

Vedtak:
NN ble valgt til styreleder for to år.

Alternativet:

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

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

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

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

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

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

Vedtak:
Følgende styremedlemmer ble valgt:

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

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

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

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

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

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

Enstemmig vedtatt

7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år.

Karoline Dolsvaag Årstøl Musseronstien Gjenvalg

Ingvill Ness Musseronstien Ny

Mona Steffensen Kantarellstien Ny

Joar Øien Kremlestien Gjenvalg

Else Marie Pedersen Riskestien Gjenvalg

Eivind Thomassen Morkelstien Gjenvalg

Vedtak:
Følgende varamedlemmer ble valgt: NN

Karoline Dolsvaag Årstøl Musseronstien Gjenvalg

Ingvill Ness Musseronstien Ny

Mona Steffensen Kantarellstien Ny

Joar Øien Kremlestien Gjenvalg

Else Marie Pedersen Riskestien Gjenvalg

Eivind Thomassen Morkelstien Gjenvalg

Enstemmig vedtatt

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Valgkomité:

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

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt:

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

Enstemmig vedtatt.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Vedtak:

Styret ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling.

Enstemmig vedtatt

Protokoll for Brattbakken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Resultatrapport klient 80 Brattbakken Borettslag

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

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Område: Morkelstien 10B

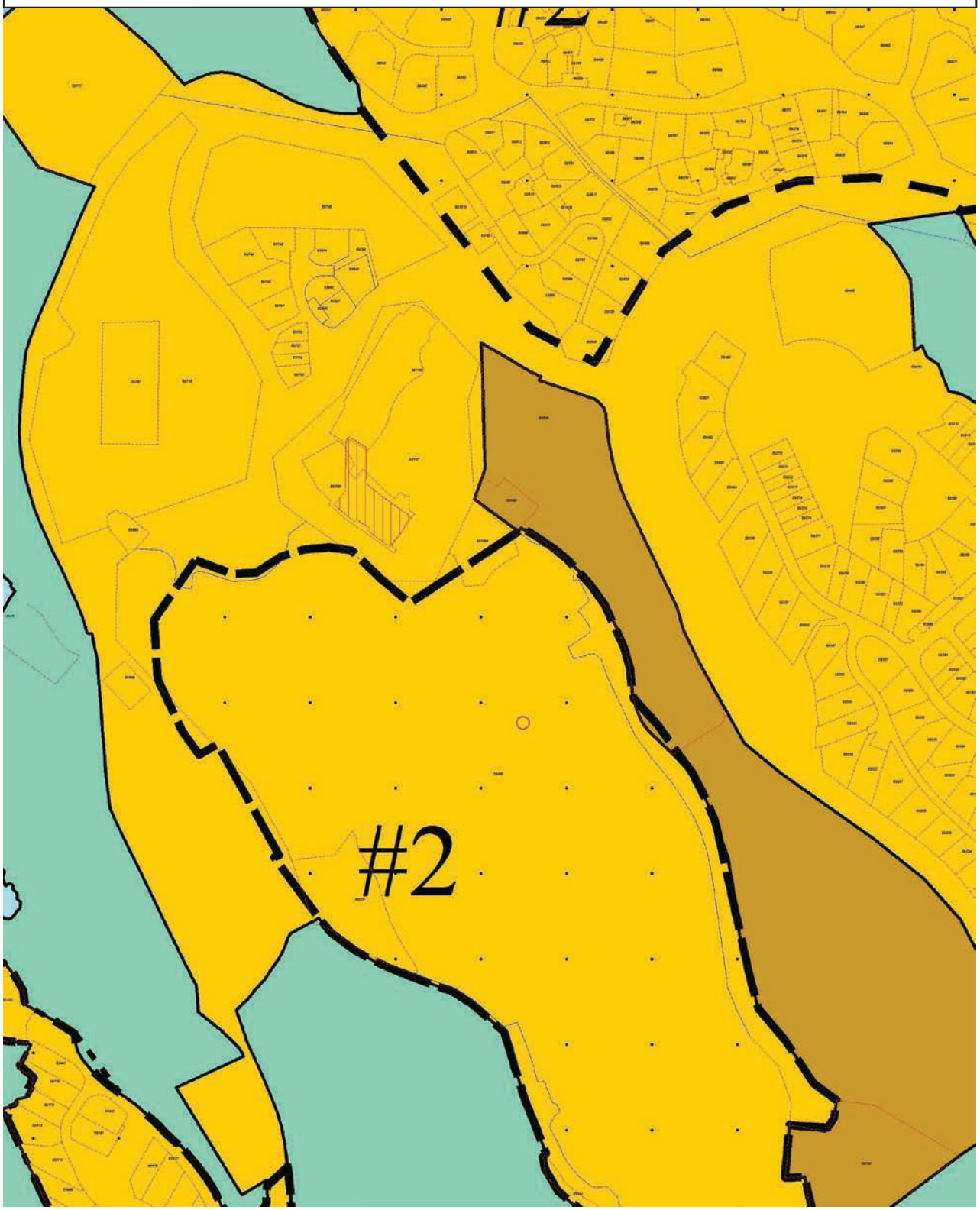
Dato: 04.11.2026

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 <= 200 cm
- Grenspkt <= 13 cm
- Grensepkt <= 200 cm
- Offentlig godkjent
- Annet grensemerke
- Eiendomsgrense Anleggseiendom

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Abc Påskrift områdenavn

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Område: Temakart

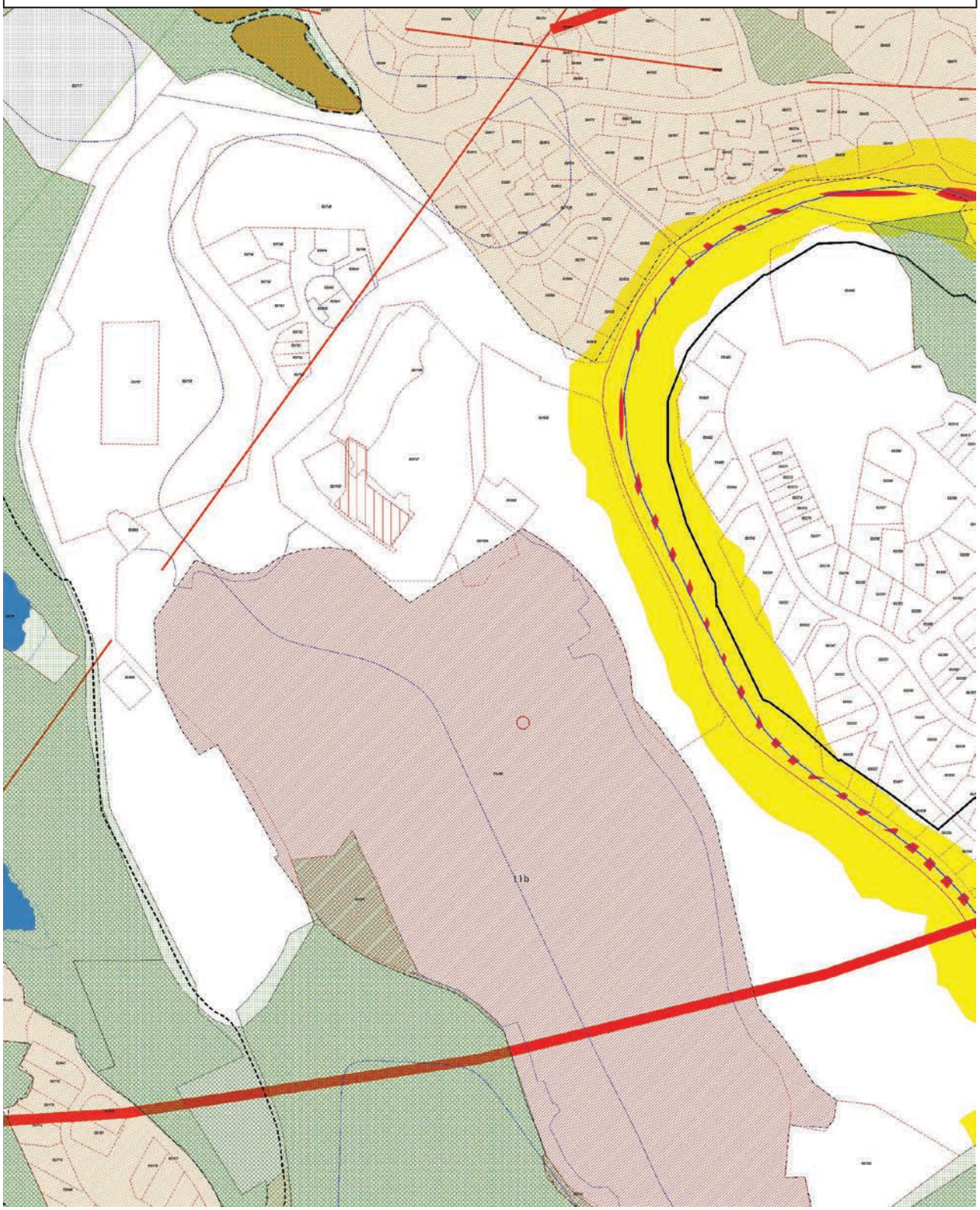
Dato: 04.11.2026

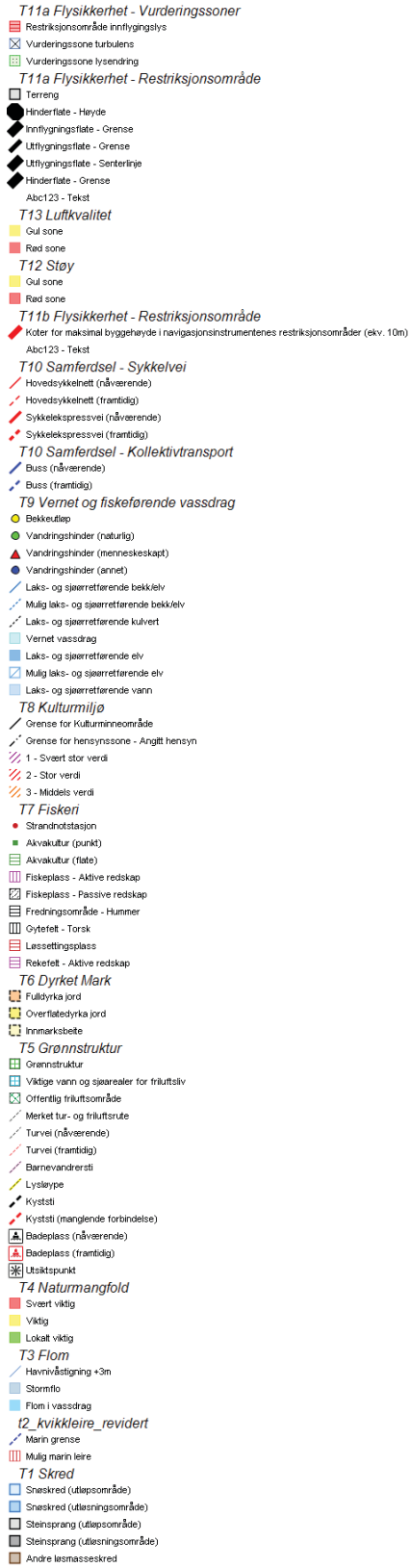
Målestokk: 1:3000

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

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