PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

NYE TEGLVERKS VEI
46 F

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Nye teglverks vei 46 F , 4632
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1058

Andelsnummer 9

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



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5794 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PY2289

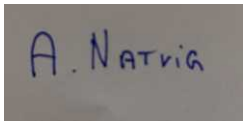
Foretak: M2 Takst AS

Medlem av

NITO

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.

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

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

Rekkehus bygget 1955, veletablert borettslag med mange gode kvaliteter. Like ved butikker, offentlig transport, park/plen like utenfor mm. Boligen har godt utnyttet planløsning og fremstår i god stand utfra alder.

Borettslaget har byttet tak, kledning, samt vinduer mm er fra 2005 hovedsaklig. Innvendig er boligen renovert 2025/26, men kjøkken noe eldre 2021. Moderne farger og materialvalg og her kan man flytte rett inn.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

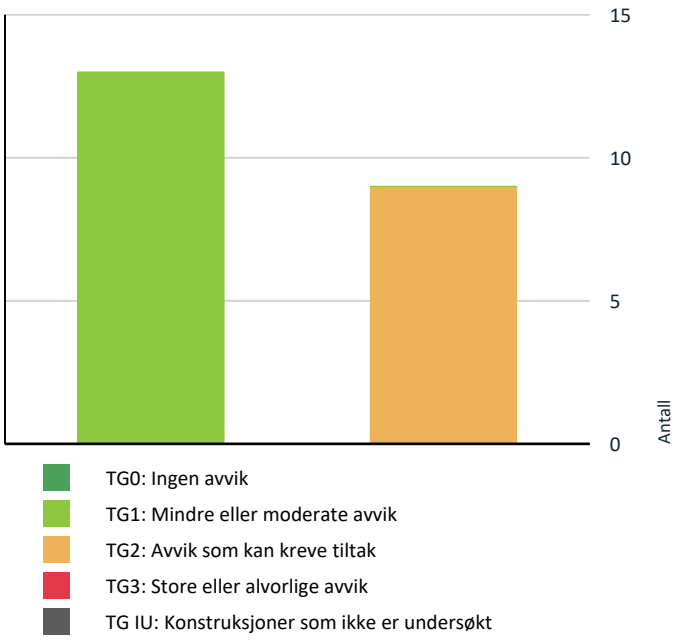
Rekkehus

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

2 etg: bad noe utvidet.
1 etg: trapp endret og åpnet opp mellom kjøkken/stue.
Kjeller: står merket med hobbyrom, dvs ikke ment for varig opphold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Gå til side

Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten, dvs ubrennbar flate skal minimum være 30cm foran.

Mangler røykvarsler kjeller.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1955

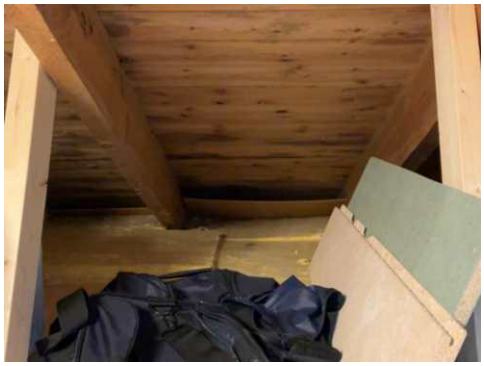
Kommentar

Anvendelse
Eiers bolig

Standard

Vedlikehold





UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Ukjent undertekking, ikke tilgang. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført.

Yttertekking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater men eldre kondens/fuktmerker loft.

Normalt oppsyn.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Trekonstruksjon. Det er luftespalte mellom isolasjon og undertak. Etterisolering utført.

Vurdering av avvik:
• Det er eldre kondensmerker på treverk. Etterisolering og luftespalte etablert/utført slik at dette vil trolig begrenses.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kondensmerker på treverk indikerer at det tidligere har vært fuktproblemer, men etterisolering er utført og dette vil trolig begrense problemet. Det anbefales å følge med på eventuelle nye fukt- eller kondensskader for å unngå råte og skader på takkonstruksjonen. Videre bør lufting og isolasjon kontrolleres jevnlig for å sikre at tiltakene fungerer som forutsatt.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Trevinduer med isolerglass hovedsaklig, men et vindu av pvc. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Fra 2005 hovedsaklig, ukjent kjellervindu.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- balkongdør, tredør med isolerglass. Fra 2005. Funksjon OK.
- dør kjeller, nyere dør med brann og lydhemmende kvalitet. Mangler lås. De andre dørene mot andre deler av kjeller er eldre.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår modernisert og i god normal stand. Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, skruehull, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper mm.



Mangler stedvis mindre avslutninger.

Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

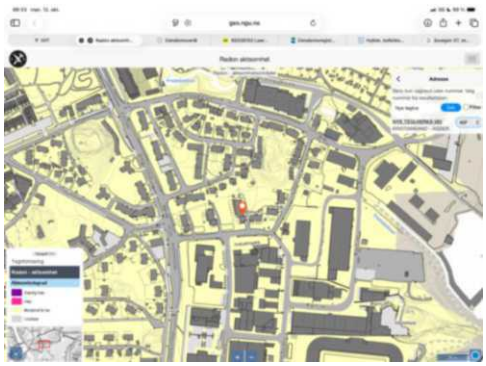
Vurdering av avvik:

• Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helserisiko for beboere over tid.



TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe men piperenovering utført ser det ut til.

Vedovn i stue. Nyere.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten, dvs ubrennbar flate skal minimum være 30cm foran.

Konsekvens/tiltak

• Større avstand til brennbart materiale må etableres.



Tilstandsrapport

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjelle er det mur/betongvegg mot yttervegg som er god løsning. Om dreneringfungerer dårlig så vil man kunne få malingflass men lite alvorlig konsekvens ellers.

Risiko er om man påforer vegg med isolasjon, treverk og gips mm.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp, nyere. Håndløper begge sider.

Vurdering av avvik:

• Trapp til kjeller er bestilt men ikke montert. Vil bli montert ifølge eier. Kvalitetsikres at håndløper begge sider og fremstår OK.

Konsekvens/tiltak

• Trapp til kjeller må monteres for å sikre trygg adkomst. Det bør også kvalitetssikres at håndløper er montert på begge sider og at utførelsen er i henhold til gjeldende krav, for å redusere risiko for fall og skader.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører. En av de i 2 etasje tar litt i svill/karm, ellers OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og deler av tak. Malt tak ellers. Fremstår normalt.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot dusjsone, og lokalt fall dusj. Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er synlig mindre del membranløsning i sluken. Det at membran er observert i sluk tilsier ikke at løsningen garanteres tett, men det indikerer at det er fagmessig utført. Tetthet er ikke testet.

Vurdering av avvik:

• Foreligger ikke dokumentasjon som bilder av membran og rørgjennomføringer, fdv produkter og sjekkliste utførsel.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og rørgjennomføringer, samt benyttede produkter og sjekkliste for utførelse, om mulig.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet, og det er risiko for at membranen ikke er tett, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg vaskemaskin, innredning, vegghengt wc og dusjgarnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

SealBag system på wc slik at drensspalte ikke er nødvendig.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, med under 7 vektprosent utslag. Vektprosent fuktighet (ofte kalt fuktkvote) angir vekten av vannet i et materiale som en prosentandel av materialets helt tørre vekt. Utført fra soverom mot opplegg vaskemaskin.

Hulltaking langt utenfor der det er naturlig med fuktpåkjenning ansees lite relevant fordi det er relativt usannsynlig med tegn til fukt der. Om man tar hull langt fra våt sone så er det med på å gi et falsk bilde av situasjonen.

Hulltaking er med andre ord ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminatgulv. Innredning fra 2021 med laminerte frimurer og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjøl/frys, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.

Vurdering av avvik:

• Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved overoppheting av steketoppen.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanndamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av rør i rør hovedsaklig, men noe kobber i kjeller. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drensrør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør av kobber. I kjeller er det synlig eldre kobber rør. Eldre rør fra kjeller til kjøkken, og nyere rør oppover, ifølge eier. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold eldre deler. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Konsekvensen av aldrende vannrør er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på avløpsrør av støpejern. Det er eldre rør mellom kjeller og kjøkken, og nyere opp til bad, Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer eldre deler, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden på avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan føre til lekkasjer eller driftsproblemer.
Ved eventuelle problemer bør rørene vurderes nærmere av fagperson, og det kan være aktuelt med utskiftning eller utbedring.



Varmekabler

Beskrivelse

Bad.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i kjeller og fra 2016. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Årsak til dette er at det har vært enkelte tilfeller med brann i overgang kontakt/stikk.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



⚠ 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

Automatsikringer. Eier har tilsendt dokumentasjon på elektrisk ved renovering.



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler OK 1 og 2 etasje. Pulver/skumapparat OK.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mangler røykvarsler kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres røykvarsler i kjelleren for å oppfylle krav til brannsikkerhet. Manglende røykvarsler øker risikoen for sen varsling ved brann, noe som kan føre til personskade og større materielle skader.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det er grunmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger mot terrasse, men synlig inngangsside.

I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp. Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fuktoppsug fra gulv.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller utilstrekkelig drenering øker risikoen for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen, samt dårligere inneklima. Det må påregnes at kapillærsug fra grunnen kan gi fuktopptrekk i gulv, da eldre bygg ofte mangler fuktsperre under betongstøp.
Videre undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes av fagperson.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten, dvs ubrennbar flate skal minimum være 30cm foran.

• Mangler røykvarsler kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helserisiko for beboere over tid.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres.

• Det bør monteres røykvarsler i kjelleren for å oppfylle krav til brannsikkerhet. Manglende røykvarsler øker risikoen for sen varsling ved brann, noe som kan føre til personskade og større materielle skader.

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

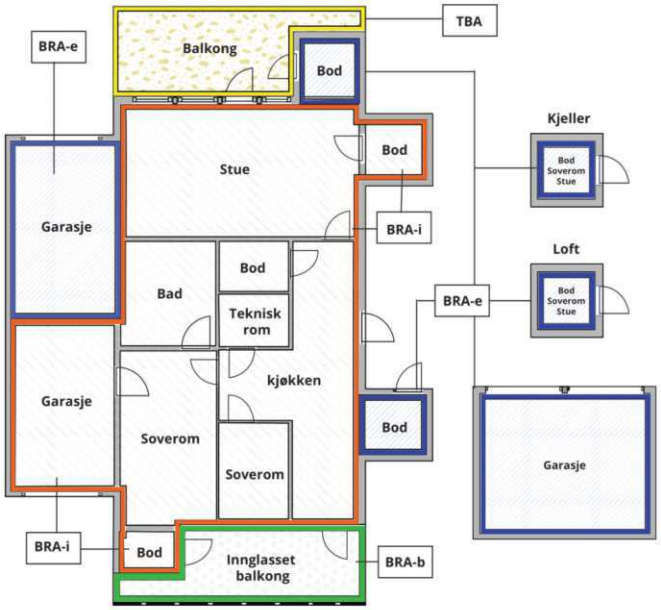
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	35			35	
1 etasje	39			39	17
2 etasje	39			39	
SUM	**113**				**17**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Innredet som kjellerstue, bod med felles adgang		
1 etasje	Entré, stue/kjøkken		
2 etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang/trapperom, bad		

Kommentar

Ikke tett skillevegg mellom 2 barnerom oppe.
Lav høyde kjeller, 197cm ca.

I kjeller er det bod/gjennomgangsareal på ca. 14 m² med dørforbindelse til tilstøtende boenheter. Arealet er medtatt i areal da vedtekter sier at hver husrekke kan avtale ekslusiv bruksrett til kjellerareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 2 etg: bad noe utvidet.
1 etg: trapp endret og åpnet opp mellom kjøkken/stue.
Kjeller: står merket med hobbyrom, dvs ikke ment for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Av egeninnsats i renovering har eier blant annet utført riving, gipsing, sparkling, maling, lister, dører, laminat og terrassebord.
Eier har fremlagt kopi faktura på det meste annet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Svenn Inge Gabrielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1058		0	4226.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nye teglverks vei 46 F

Hjemmelshaver
Ytre Freyasdal Borettslag

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/YTRE FREYASDAL BORETTSLAG	950152109			Gabrielsen Svenn Inge, Gabrielsen Vinuja

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.10.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	9	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	
2	20.10.2026	

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.»*

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så

Forutsetninger

menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktsslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260455
Addresse	Nye teglverks vei 46 F		
Postnr.	4632	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Vinuja Gabrielsen		
Selgers navn	Svenn Inge Gabrielsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

April 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden August 2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
V G
S G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fullstendig renovert bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra Tre, Mur og Betong AS, som dekker deres elektriker (Tratec AS) og rørlegger (T.I. Larsen Rørlegger AS) også.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Fullstendig renovert bad.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Fullstendig renovert bad.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fullstendig renovert bad, inkludert spotlys, varmekabler, stikkontakter, speil med lys og varme.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Tratec AS til Tre, Mur og Betong AS.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vannrør og avløpsrør skiftet til plast fra kjøkken i første etasje og opp til badet i andre etasje i forbindelse med renovering av bad. Vannfordelingsskap på badet i andre etasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Morten Larsen fra T. I. Larsen Rørlegger AS. Hyret via Tre, Mur og Betong AS.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt tak på hele borettslaget i 2025. Borettslaget sitter på info.Innside av tak og loft fullstendig renovert hos oss også. Moderne isolasjon og fuktsperre.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

TMJ Entrepenør AS, hyret av borettslag.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ingen problemer eller skader, bare veldig små ujevnheter i gulv i kjeller.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kledning på hele borettslaget skiftet og etterisolert i 2023. Nye ytterdører.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Kun byttet terassebord August 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført før vi kjøpte boligen, vet derfor ikke hvilket firma som utførte jobben. Borettslag har kontroll på dette.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vi er blitt fortalt at borettslaget fikk drenert rundt rekkene for en del år siden. Det er synlig plast på grunnmur på begge sider.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget sitter på info.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Liten endring på planløsning i kjeller i vårt eie, utført av Høvåg Bygg AS. Laminat på gulv, murvegger er malt men ikke kledd.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fullstendig renovert 2. etasje, inkludert loft og tak. Kun takstolene som består. Økt isolasjon til moderne tykkelse.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer fra FT Bygg AS

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt sikringsskap og størstedelen av el-anlegget skiftet i forbindelse med renovasjon.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samme faktura fra Tratec AS til Tre, Mur og Betong AS som for våtrom. Får feil ved opplasting av samme dokument.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Vår luftkvalitetsmåler indikerte at det kan være radon i boden i kjeller. Andre i borettslaget opplyste at det ble gjort profesjonell radonmåling flere år før vi kjøpte boligen, og at det da ikke var grunn til tiltak.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Industrigata 17 er planlagt å bygge om til boliger, blokk eller lignende. Det medfører visstnok at lekeparken mellom rekkene i vårt borettslag skal fornyes.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var flom i noen av de andre kjellerne i borettslaget i 2018, men ikke i vår enhet. Kommunen har utbedret avløpssystemene i området.Det følger med egen parkeringsplass med elbillader til boligen.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har sett en og annen edderkopp i bod-delen av kjeller.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Elbilladerne har felles krets i borettslaget og betaling via Laddel.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt 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 å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.10.2026

Signert av *Vinuja Gabrielsen*

Signert av *Svenn Inge Gabrielsen*

Initialer selger:
V G
S G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vedtekter

For Ytre Freyasdal borettslag org nr. 950 152 109

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 18.03.1993, sist endret den 1.4.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ytre Freyasdal 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.
(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 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 og husordensregler.

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 3-2.

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. Borett og bruksoverlating

3-1 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. Hver andelseier har eksklusiv bruksrett til utomhusareal som naturlig tilhører leiligheten. Ferdsel er tillatt for øvrige andelseiere der dette er nødvendig. Hver husrekke kan avtale eksklusiv bruksrett av kjellerareal under den enkeltes leilighet. Inngåtte avtaler er bindende for nye andelseiere. Evt. innredning, herunder kledning, er den enkelte andelseiers ansvar.

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

(7) Maling av vinduer, dører, terrasser og gjerder samt vedlikehold av levegger ivaretas av den enkelte andelseier. Vedlikeholdsplikten omfatter arbeid og materialinnkjøp.
Styret vil følge med at vedlikeholdet utføres tilfredstillende. Ved manglende vedlikehold kan styret gi frist for utførelse. Ved innlatelse kan styret bestille jobben utført av håndverker for andelseiers regning.

(8) Vannledninger og kraner utendørs oppført av en eller flere andelseiere skal vedlikeholdes av disse eiere.

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

4-2 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) Vannledninger og kraner utendørs oppført av borettslaget skal vedlikeholdes av laget.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

(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.

7-2 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.

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 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.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og gi en frist på minst 10 dager 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 borettslagets forretningsfører.

(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 8-3 (1).

8-4 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
- Innkomne forslag og andre saker som er nevnt i innkallingen, med styrets kommentar

8-5 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.

8-6 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.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 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.

9-2 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 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.

Juni 2024

HUSORDENSREGLER FOR YTRE FREYASDAL BORETTSLAG (YFBRL)

1. GENERELT

a. Formålet med husordensreglene er å legge opp til en hverdag og omgang i laget som gjør det blir trivelig å bo her for alle. Vi har alle et ansvar for å bidra til dette og utvise hensyn overfor andre andelseiere/naboer. Husordensreglene sikrer også at borettslaget fremstår som et attraktivt sted å bo.
b. Brudd på husordensreglene kan føre til påklage og, ved gjentagelse, krav om fravikelse av boligen.

2. FESTER, HUSBRÅK, STØY

a. Det skal være ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 på hverdager og frem til 10.00 på søn-/helligdager. Samtidig skal beboere unngå grilling og vedfyring i utepeis/ bålpanne som avgir sjenerende røyk i samme tidsrom.
b. Fester av privat art der det kan forventes støy høyere enn normalt, skal varsles til naboer på forhånd, dato for fest skal gjøres kjent.
c. Forstyrrende bråk kan påklages skriftlig til styret. Slikt bråk kan føre til skriftlig advarsel og ved gjentatte klager kan styret stille krav om fravikelse av boretten.
d. Musikkøvinger, svært støyende arbeid og lignende er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 07.00 samt på helligdager. Hvis støyende arbeid av en eller annen grunn er nødvendig i dette tidsrommet MÅ dette avtales med naboene.

3. DYREHOLD

a. Den enkelte andelseier har anledning til å anskaffe seg vanlige husdyr, eller ta med vanlige husdyr inn i laget. (jfr. Vedtekter § 3-1.5). Med ”vanlige” husdyr regner vi katter, hunder og marsvin. Alle andre dyr må godkjennes av styret.
b. Det er generell båndtvang på lagets eiendom. Husdyret må ikke være til sjenanse for andelseiere på lagets eiendom. Husdyrholder er ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter dyret.
c. Andelseiere som har besøk av personer med husdyr plikter å gjøre disse personene oppmerksomme på de regler som gjelder for husdyrhold i laget.
d. Styret kan pålegge andelseier å kvitte seg med husdyr som er til sjenanse for andre andelseiere i laget.

4. BRANNSIKRINGSUTSTYR.

a. Andelseier er ansvarlig for at det brannsikringsutstyr som hører til boligen fungerer til en hver tid. (se også punkt 11B)

5. OPPBEVARING OG LAGRING AV BRENNBARE VÆSKER

a. Det er ikke tillatt å lagre olje/parafinfat/propanflasker i selve leiligheten. Propanflasker må under ingen omstendigheter lagres i kjeller da propan er tyngre enn luft og legger seg nede ved gulvet. NB: Et nesten tomt fat er farligere enn et fullt fat pga. eksplosjonsfaren.
b. Bensin må ikke lagres i større kvantum enn 20 liter, og skal i alle tilfelle oppbevares på godkjent kanne. Her gjelder det samme som for olje/parafin at en nesten tom kanne er farligere enn en full kanne.
c. Lagring over vinteren av propanflaske bør foretas i egen hagebod eller som er merket med eiers navn i lagets bod ved enden av Nye Teglverksvei 46.

6. TØRKING OG LUFTING AV TØY

a. Ta nødvendig hensyn til naboer ved risting av tepper, lufting/tørking av tøy og lignende.

7. . PARKERING OG KJØRING TIL EIENDOMMENE.

a. Andelseiere skal parkere på angitte plasser. De enkelte husrekker avklarer sine parkeringsplasser.
b. Besøkendes kjøring inn til eiendommene skal begrenses til varelevering/-henting eller til parkering på andelseiers parkeringsplass. Hvis denne er i bruk, må det parkeres på gaten. Det påhviler den enkelte andelseier å informere sine besøkende om dette.
c. Plasser eller etterlat ikke sykler, barnevogner, sparksesykler og annet utstyr slik at disse er til hinder eller sjenanse for andre. I kjellernedgangene skal det være fri ferdsel, og det skal derfor ikke hensettes utstyr her.

8. RENHOLD, SNØRYDDING OG SØPPELTØMMING

a. Andelseier har plikt til å rydde og holde ren gårdsplassen utenfor sin andel, og å være med på å holde felles innkjørsel/oppstillingsplass og kjellernedgang ryddige og rene. Hvis en andelseier har vært årsak til at gårdsplassen utenfor andre andeler er blitt tilgriset, påhviler det andelseieren å rydde/rengjøre de tilgrisede områdene umiddelbart.
b. Snømåking/-rydding utføres på samme måte som ved vanlig renhold, ved at hver andelseier rydder utenfor egen andel og andelseierne i rekka måker felles innkjørsel/oppstillingsplass og kjellernedganger. Se til at snø ikke blir liggende oppover husvegg/kjellervinduer, dette pga. fare for vanninntrenging ved smelting. Styret vil i helt spesielle situasjoner vurdere behovet for innleid brøyting. Skader forvoldt under brøyting meldes til styret som fremmer krav om erstatning. Felles innkjørsel skal holdes åpen for nødvendig ferdsel (syketransport mv).
c. Primært kastes søppel i søppeldunker nærmest egen rekke, eventuelt kan andre av lagets dunker benyttes til ordinært søppelavfall. Større mengder avfall skal den enkelte andelseier bringe til avfallsstasjon. Dersom det er ledig plass i passende søppeldunk kvelden før tømming, kan disse likevel benyttes til større mengder avfall. Eksempler på større mengder avfall er papp/ isopor fra større flatpakkede møbler, hvite- eller brunevarer og større avskjær fra hagevekster. Det henstilles til å ta hensyn til andre andelshaveres behov for tilgang til egne dunker i nærhet av egen rekke, samt tidspunkt for neste søppel tømming. Viktig: Fyll en søppeldunk før du starter fylling av neste (laget betaler pr. tømming). Husk å vende tomme dunker med rygg bort fra vei, slik at laget ikke belastes for unødig tømming.
d. Papir og papp legges i grønne dunker. Esker og kartonger skal eventuelt kuttes opp og brettes sammen før de legges i dunkene. Plastposer skal ikke i de grønne dunkene.
e. På sommeren når søppeldunkene rengjøres, skal det på tømmedag ikke kastes avfall i dunkene før rengjøring er utført. Rengjøring skal skje samme dag som tømmingen finner sted. De enkelte rekkene bør lage en turnusliste over rengjøring av deres dunker.

9. BEPLANTNING, TRÆR OG GJERDER

a. Hagene er en del av borettslagets fellesareal. Hage som naturlig grenser til en andel skal vedlikeholdes etter retningslinjene under. Dette ansvar hviler på den enkelte andelseier. At hagene holdes ryddige og pene er viktig for trivselen til alle i borettslaget vårt.

b. Hekker, busker, trær ol ut mot fortau, felles adkomstvei og gårdsplasser skal klippes/beskjæres slik at de ikke er til hinder for normal ferdsel eller skjermer for lys og nødvendig sikt. Det samme gjelder hekker, trær og busker i/mellom hager. Disse skal ikke være til hinder for nødvendig gjennomgang (ref. vedtekter § 3.1.1 - for eksempel atkomst med gressklipper ol for andelseiere som bor midt i rekken). Trær skal ikke vokse slik at grener henger over til nabo eller ut over fellesområde/ offentlig vei. Nedfallsfrukt skal fjernes omgående. Det må utvises stort hensyn til naboen når man går igjennom hager for å komme til sin egen hage fra utsiden. Hekker ut mot lagets fellesareal og mellom naboer kan ha en maks høyde på 2 meter. Mellom naboer har begge andeler et likebyrdig ansvar for å beskjære hekker som står mellom andelene. Om annen fordeling ønsker å gjøres, kan dette avtales mellom andelseierne i rekken. En stor hekk vil være utsatt for nedbrekk ved tunge snøfall.
c. Maks høyde for hekk til hinder for trafikksikkerhet skal ha en høyde på 0,5m jf. vegloven.
d. Hagen er ikke en lagringsplass og skal derfor holdes ryddig og uten rot. Plen skal klippes regelmessig i vekstperioden. Gress og avskjær fra planter/ trær skal rakes opp og komposteres eller kastes i brun dunk. Dette gjelder også avskjær som faller på fellesområder eller offentlig vei. Større mengder hageavfall etc. skal kjøres på avfallsstasjon innen rimelig tid.
e. Mellom andelseiere kan levegger være maks 2 meter høye, i en avstand 3 meter ut fra opprinnelig plantegning. Dersom leveggen avsluttes med skrå, skal det være tilnærmet samme helling i den enkelte rekke. (Endring eller oppsetting av levegg er søknadspliktig, se punkt 10a)
f. Vedlikehold av gjerder og hekker er i helhet den enkelte andelseiers ansvar.

10. BYGGVERK OG LIGNENDE

a. Det er ikke tillatt uten godkjenning fra styret å sette opp gjenstander som for eksempel antenner, hage boder, levegger, terrasser, plattinger, gjerder, hekker, varmepumper og lignende.
b. Dersom en andelseier ønsker å bygge ut sin andel (alle typer ut-/ påbygg), skal en søknad fremmes til styret for påtegning. Denne påtegningen skal vedlegges en eventuell byggesøknaden til kommunen. I søknaden til styret skal det fremkomme følgende:
    - Plan-, snitt og fasadetegninger og situasjonskart som viser utbyggingen. Tegningene skal vise utbygget fra alle sider og være målsatt. Dette inkluderer mål på dører og vinduer. Takvinkel skal oppgis.
    - Kledning, takstein, vinduer, dører og takrenner med nedløp skal spesifiseres.
    - Hvem som har ansvarsretten for oppføring av utbygget skal oppgis.
    - Utførende håndverkerfirma, som tømrer, elektriker og rørlegger, skal oppgis.
    - Opplysninger om byggestart og varighet skal oppgis.
    - Forventede ulemper for naboer skal oppgis (periode og type ulempe)

Egenerklæringsskjema skal benyttes og kan mottas ved forespørsel.
Dersom tiltaket av ulike årsaker vil bli forsinket, skal styret og berørte andeler av tiltaket umiddelbart orienteres. Orienteringen skal inneholde opplysninger om forsinkelsens art og aktuelle ulemper for berørte andeler.

c. Oppføring eller endring av for eksempel levegger, redskapsboder o.l skal males i hvit, samme grå farge som kledning eller identisk kledning. Fargekode kan etterspørres styre. Grunnmuren skal ha lik farge i hele borettslaget.
d. Alle andeler skal ha en fungerende utelampe ved inngangspartiet. Utelampen skal være tent i døgnets mørke timer. Dette gjør borettslaget mer synlig og mindre utsatt for tyveri av løsøre.
e. Alle andeler skal ha en fungerende ringeklokke ved inngangspartiet.
f. Alle andeler skal ha en postkasse ved inngangspartiet. Postkassen skal henges på vegg eller rekkverk ved inngangsparti.
g. Postkassen skal merkes med navn på beboere i andelen. Alternativt kan eget navneskilt henges opp ved inngangsparti.
h. Alle andeler skal merkes med husnummer/ andel ved inngangsdør. Rekkene skal tydelig merkes med husnummer. Styret sørger for anskaffelse av felles merking.
i. Vedlikehold av oppførte redskapsboder, lekestuer eller andre mindre boder i hage er fullt ut andelseiers ansvar. Dette inkluderer vasking, maling og bygningsmessige utbedringer ved behov.
j. Markiser som er satt opp skal være hele og i orden. Markisene skal være i et nøytralt mønster (Signalfarger godtas ikke). Markiser skal fungere som forutsatt. Markiser skal ha et skjørt i samme

farge og mønster som markisen selv. Skjørtet skal være intakt. Andelseier pålegges å skifte duk, der denne ikke lenger er hel.

k. Ledninger/ kabler skal ikke henge løst på fasade. Ledninger/kabler skal primært strekkes innendørs. Dersom godkjent ledning/ kabel for utendørsbruk benyttes kan utvendig strekk tillates dersom ledning/ kabel er pent festet og forsvarlig lagt inntil kledning.

11. HMS PLAN

a) Lekeplassen v/Nye Tv-vei 44 – 46: Styret gjennomfører kvalitetskontroller iht. kommunale krav til lekeplasser (ref. avtale med Kr.sand kommune).

b) Brannsikkerhet: I fellesarealene i kjellerne må andelseiere påse at det er frie rømningsveier. Styret har ansvar for at hver andel er utstyrt med et 6 kg pulverapparat til brannslukking. Dette apparatet besørges kontrollert hvert 5. år av styret.
Styret skal sørge for at andelene har et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Styret forsyner andelene med tilstrekkelig antall batterier for årlig bytte. Andelseier har ansvar for å skifte batterier i røykvarslere ved behov.

c) Rør og avløp: Styret har ansvar for at lagets felles rør er i forsvarlig stand.

d) Strøminntak: Styret har ansvar for ledninger fra trafo til inntaksskap og inn til den enkelte leilighets hovedsikringer. Kontroll gjennomføres iht. vedlikeholdsplan hvert 5. – 8. år.

13. INNVENDIGE RØR

a) Det er lagets ansvar å vedlikeholde avløpsrør i den enkelte leilighet frem til opprinnelig vannlås i kjøkken eller baderom. Hvis en andelseier har tenkt å utbedre kjøkken eller bad, så bør også hele eller deler av avløpsnettet fornyes. Andelseier som ønsker fornying sender en søknad til styret om å få refundert fornyingen. Vedlagt søknaden bør det ligge et kostnadsanslag fra rørlegger som skal utføre jobben. Fornyingen skal være godkjent før arbeidet settes i gang.

b) Laget har ansvar for vannrør til og med stoppekran i kjeller. Skjer det noe med innkommende rør eller stoppekran, må det meldes fra til styret som besørger utbedring. Andelseier er ansvarlig for at hovedstengekran er merket med «Hovedstengekran».

14. VED SALG/ OVERTAGELSE AV ANDEL

Ved salg og overtagelse av andel i borettslaget skal følgende punkter ivaretas:

a) Borettslagets vedtekter og husordensregler med vedlegg skal overlates til ny andelseier ved salg. Dokumentene skal være samlet i et eget omslag.

b) Brannslukker som er tildelt av borettslaget skal stå igjen i andelen ved salg. Brannslukkeren skal være i orden og kontrollert siste 5 år.

c) Dekodere og ruter nettleverandør skal stå igjen i andel ved utflytting.

d) Dersom det oppdages mangler ved andelen etter overtagelse er dette en sak mellom kjøper/ selger. Dette gjelder også dersom mangelfullt vedlikehold har forårsaket skader på bygningsmasse som hører under borettslagets vedlikeholdsansvar (f.eks. skader på ytterdører og vinduer). I disse tilfeller skal styret informeres.

Boligopplysninger:

Ytre Freyasdal Borettslag		**Vår ref.:**	7/9	**Fødselsdato eier:**	12.02.1990
Nye Teglverks vei 46 F		**Type:**	Borettslag	**Fødselsdato medeier:**	23.09.1994
4632 KRISTIANSAND		**Eiere:**	Vinuja Gabrielsen, Svenn Inge Gabrielsen		
Organisasjonsnr:	950 152 109	**Andelsnr:**	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 062**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	553
	Renter felleslån	2 080
	Driftskostnader	3 429

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	462 103	Gjeld siste årsoppg.:	467 170
Klient ajourf. lån:	14 787 318,53	Klient gj. s. årsoppg.:	14 949 456

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161070170, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.10.2026: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 12.10.2026: 14 787 319

Andel av saldo: 462 104

Første termin/første avdrag: 26.10.2025 (siste termin 26.07.2055)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Stian Quist Ruethemann
Adresse:	Nye Teglverks vei 54 C
Postnr/-sted:	4632 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 93472864
E-post:	ytrefreyasdalbrl@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.10.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	467 170	Andre inntekter:	1 240
Annen formue:	17 892	Utgifter:	19 397		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	1 900
Andelsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	9

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	152/1058, 152/1060, 152/1062
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588123

Boligopplysninger:

Ytre Freyasdal Borettslag	**Vår ref.:**	7/9	**Fødselsdato eier:**	12.02.1990
Nye Teglverks vei 46 F	**Type:**	Borettslag	**Fødselsdato medeier:**	23.09.1994
4632 KRISTIANSAND	**Eiere:**	Vinuja Gabrielsen, Svenn Inge Gabrielsen		

Organisasjonsnr: 950 152 109

9: Forsikring

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i Ytre Freyasdal Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 16.04.2026, kl. 17:30
Sted: Salem. Industrigata 28.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

Ingen saker er meldt fra styret

5. Saker fra eierne

Ingen saker er meldt fra eierne

6. Styrehonorar

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

Styrets innstilling: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 103.000,-.

Styreleder Stian Ruethemann: 32300,- + 13200 i møtegodtgjørelse (1100 kr pr styremøte) samt en avlønning for å være koordinator mot byggmesterne på

5000,- = 50500 NOK

Nestleder Janne Wongraven Deans = 12000 NOK

Styremedlem Tung Hua Hsiung = 12000 NOK

Styremedlem Michael Henriksen = 12000 NOK

Styremedlem Dag Fredrik Timenes = 12000 NOK

Varamedlem Ida Berge: 2 x (750 kr pr styremøte) = 1500 NOK

Varamedlem Inger Lygre: 2 x (750 kr pr styremøte) = 1500 NOK

Varamedlem Hege Haugen Johnson : 2 x (750 kr pr styremøte) = 1500 NOK

SAMLET STYREHONORAR: KR. 103.000,-

Vedtatt

7. Valg til styret

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

Styreleder, Stian Quist Ruethemann
Styremedlem, Tung Hua Hsiung
Styremedlem, Janne Kathrine Wongraven-Deans
Styremedlem, Dag Fredrik Timenes
Styremedlem, Michael Andre Nodeland Henriksen
Varamedlem, Inger Lygre
Varamedlem, Hege Merete Haugen Johnson
Varamedlem, Shaher Sulaiman Mahmoud Mahameed
Varamedlem, Ida Berge

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Stian Ruethemann

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

Janne Wongraven Deans, ferdig med perioden

Tung Hua Hsiung, ferdig med perioden

Forslag til vedtak: Som styremedlem foreslås:

Janne Wongraven Deans, velges for 2 år

Tung Hua Hsiung, velges for 2 år

Dag Fredrik Timenes, har 1 år igjen med perioden - er ikke på valg

Michael Henriksen, har 1 år igjen med perioden - er ikke på valg

7.3 Valg av varamedlemmer

Følgende varamedlemmer er på valg:

Inger Lygre

Hege Haugen Johnson

Ida Berge

Shaher Sulaiman Mahmoud Mahameed

Forslag til vedtak: Styret foreslår at følgende varamedlemmer tar gjenvalg, velges for 1 år:

Inger Lygre

Hege Haugen Johnson

Ida Berge

Shaher Sulaiman Mahmoud Mahameed

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Ytre Freyasdal Borettslag torsdag 16.04.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV ANDELSNUMMER: ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Ytre Freyasdal Borettslag 2025

Ytre Freyasdal Borettslag (org. nr: 950152109) ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

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

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Stian Quist Ruethemann, Nye Teglverks vei 54 C
Styremedlem, Tung Hua Hsiung, Nye Teglverksvei 50 B
Styremedlem, Janne Kathrine Wongraven-Deans, Njårdsvei 6 A
Styremedlem, Dag Fredrik Timenes, Nye Teglverks vei 44 B
Styremedlem, Michael Andre Nodeland Henriksen, Njords vei 6 B
Varamedlem, Inger Lygre, Nye Teglverksvei 46 G
Varamedlem, Hege Merete Haugen Johnson, Nye Teglverksvei 46 A
Varamedlem, Shaher Sulaiman Mahmoud Mahameed, Njords vei 8 C
Varamedlem, Ida Berge, Nye tegleverksvei 50e

Styrets arbeid i 2025

Styret har avholdt 12 styremøter og 2 ekstraordinære generalforsamlinger.

Takskifte har tatt mye av fokus i 2025, og vi har nå fullført dette arbeidet. TMJ var entreprenør for dette arbeidet.

Dugnad er gjennomført.

Vi har jobbet med disponering av kjellerrom og nedsatt en arbeidsgruppe som vil jobbe videre med forskjellige løsningsforslag.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Det er jobbet med takskifte og dette er vi nå i havn med. 2025 har vært et år med store utgifter i forbindelse med taktskifte og utbedringer i forbindelse med flere vannlekkasjer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2026

Resultatrapport klient 7 Ytre Freyasdal Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 315 640	1 186 422	1 311 382	1 364 758
Inndekning av renter		552 096	537 408	441 535	784 679
Inndekning av ord. avdrag		498 208	505 344	466 793	211 378
Andre driftsinntekter	1	331 215	0	0	17 000
Sum inntekter		**2 697 159**	**2 229 174**	**2 219 710**	**2 377 815**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	12 063	11 438	11 900	9 700
Styrehonorar	3	80 120	76 555	76 555	80 100
Forretningsførerhonorar		60 631	58 282	60 000	61 800
Rådgivningstjenester	4	116 842	17 010	26 200	51 000
Kontingent boligbyggelag		10 250	10 250	10 250	12 300
Lønn	5	672	2 509	0	2 240
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	11 392	11 148	10 794	11 576
Vedlikehold/serviceavtaler	6	5 941 284	2 195 654	151 796	101 242
Kabel-tv		155 456	153 216	160 000	160 000
Forsikring		261 977	197 419	213 000	277 000
Kommunale avgifter		609 934	573 091	590 820	585 000
Strøm		33 762	1 322	0	26 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 299	4 476	2 380	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	739	0	0
Drift maskiner		375	7 443	0	0
Andre driftsutgifter	7	19 411	13 592	10 187	16 300
Sum driftskostnader		**7 315 467**	**3 334 143**	**1 323 882**	**1 396 258**
Driftsresultat		**-4 618 308**	**-1 104 969**	**895 828**	**981 557**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		37 233	21 278	10 000	12 000
Annnen finansinntekt		2 447	2 823	2 500	2 500
Rentekostnad		619 378	456 127	441 535	784 679
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-579 698**	**-432 027**	**-429 035**	**-770 179**
Årsresultat	**8, 9**	**-5 198 006**	**-1 536 996**	**466 793**	**211 378**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		5 198 006	1 536 996	466 793	211 378
Sum disponering av resultat		**5 198 006**	**1 536 996**	**466 793**	**211 378**

Balanserapport klient 7 Ytre Freyasdal Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 11	1 170 048	1 170 048
Bygninger	10, 11	1 495 898	1 495 898
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**2 665 946**	**2 665 946**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	17 187
Andre fordringer		43 387	90 009
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 446 747	2 079 242
Skattetrekkskonto, bundne midler		1	1
Sum omløpsmidler	8	**1 490 135**	**2 186 438**
SUM EIENDELER		**4 156 080**	**4 852 384**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 200	3 200
Annen egenkapital		-6 576 973	-6 576 973
Årets resultat		-5 198 006	0
Sum egenkapital	**9**	**-11 771 779**	**-6 573 773**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	11, 12	0	990 161
Pant-og gjeldsbrev lån	11, 12	14 949 456	9 053 405
Borettsinnskudd	11, 12	60 800	60 800
Sum langsiktig gjeld		**15 010 256**	**10 104 366**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		37 371	37 285
Leverandørgjeld		736 356	934 963
Skyldig off. myndigheter		10	38
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		72	269
Påløpne renter		143 794	8 237
Annen kortsiktig gjeld		0	341 000
Sum kortsiktig gjeld	**8**	**917 603**	**1 321 791**
Sum gjeld		**15 927 859**	**11 426 157**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 156 080**	**4 852 384**

Ytre Freyasdal Borettslag

10.03.2026

(Signert elektronisk)

Stian Quist Ruethemann Styreleder	Janne Kathrine Wongraven-Deans Styremedlem	Michael Andre Nodeland Henriksen Styremedlem
Tung Hua Hsiung Styremedlem	Dag Fredrik Timenes Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tilllegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Består av:
kr. 23.012,- strøm El-bil lading
kr. 198.000,- gjelder tilskudd av opprettelse av El-bil lading
kr. 110.202,- er dividende fra adv. Wigemyr & Co

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	12 063	11 438
Sum	**12 063**	**11 438**

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

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	80 120	76 555
Sum	**80 120**	**76 555**

Note 4 - Rådgivningstjenester

Kto 6731 Teknisk rådgivning/kons.eksternt - kr. 93.926,- består av prosjektledelse av Rehabprosjektet (som er lånefinansiert) -fasadearb. og takbytte

Note 5 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn	600	2 240
5150 Opptjente feriepenger	72	269
5400 Arbeidsgiveravgift	11 382	11 110
5401 Arb.g.avg.opparb.feriepenger	10	38
Sum	**12 064**	**13 657**

Borettslaget har ingen ansatte

.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er utbetalt kr 600,- lønn i 2025 til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 6 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	91 848	6 631
6603 Vedlikehold vvs	26 808	2 294
6604 Vedlikehold elektro	0	25 945
6605 Vedlikehold utv. anlegg	2 756	337
6609 Kjøp av maling	2 449	0
6614 Egenandel skader	10 000	0
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	0	339
6640 Periodisk vedlikehold bygg	5 807 424	2 160 108
Sum	**5 941 284**	**2 195 654**

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

Kr. 6600 Div.Vedlikehold Bygg - ca. kr 53.000,- gjelder luftehatt og skifte punktert glass i vindu/balkongdør og resten gjelder div. vedlikehold
Kto. 6640 Per.Vedlikehold bygg: Kostnadsført Rehabiliteringsprosjekt-fasadearbeid og takbytte i 2025: Kr. 5.807.424,-.
Prosjektet er ferdigstilt i 2025 iflg. prosjektleder. Rehabiliteringsprosjekt-fasade er lånefinansiert.

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7420 Gaver fredragsberettiget	0	1 140
7440 Kontingent NBBL	2 112	2 112
7710 Kostnader vedr.styret	1 286	5 494
7720 Årsmøte	6 736	247
7770 Bankomkostninger	2 215	1 948
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	5 187	777
Sum	**19 411**	**13 592**

Note 8 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**864 647**	**-456 437**
Årets resultat	-5 198 006	-1 536 996
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-471 898
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	4 905 891	3 329 977
B. Årets endringer i disponible midler	**-292 115**	**1 321 084**
C. Disponible midler UB	**572 532**	**864 647**
Omløpsmidler	1 490 135	2 186 438
- Kortsiktig gjeld	917 603	1 321 791
Disponible midler 31.12	**572 532**	**864 647**

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	3 200	3 200
Annen egenkapital 01.01	-6 576 973	-5 039 977
Årets resultat	-5 198 006	-1 536 996
Sum egenkapital 31.12	**-11 771 779**	**-6 573 773**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, det vil si at balanseført verdi av eiendelene er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven legger til grunn historisk kost som verdsettelsesprinsipp, og at større vedlikeholdsprosjekter som er gjeldsfinansiert ikke balanseføres.
Som følge av dette gir den balanseførte verdien ikke et fullt uttrykk for den reelle verdien av borettslagets eiendeler.
Erfaringer fra omsetning av enkeltleiligheter indikerer at den samlede markedsverdien av borettslagets eiendommer overstiger balanseført verdi, og styret vurderer derfor den faktiske egenkapitalen som positiv.

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Redskapsbod	Tomter	Lekeplass	Honda snøfreser 970 WT	Get safe brannvarsling
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 024 000	20 200	1 170 048	33 238	33 000	148 608
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 024 000	20 200	1 170 048	33 238	33 000	148 608
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	20 200	0	33 238	33 000	148 608
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 024 000	0	1 170 048	0	0	0
Anskaffelsesår :	1955	2008	2006	2009	2013	2017
Antatt levetid i år :		10		10	5	5

	Ladeanlegg El-biler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	471 898
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	471 898
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	471 898

Note 10 - Anleggsmidler

Anskaffelsesår : 2024

Antatt levetid i år :

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

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	15 010 256	10 104 366
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	2 665 946	2 665 946

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**DNB**	**Husbanken**
Formål:	Rehabilitering tak	Rehab. fasade	
Lånenummer:	**15161070170**	**16366777729**	**114905839**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2023	2003
Rentesats:	5.35 %	5.35 %	4.354 %
Betingelser:	Flytende rente 5,30% - kvartal	Nominell rente 5,30% - kvartal	Flytende rente, nominelt 4,304% - Halvårlig
Beregnet innfridd:	26.07.2055	16.09.2025	30.09.2025
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000	9 400 000	4 095 000
Lånesaldo 01.01:	0	9 053 405	990 161
Avdrag i perioden:	50 544	9 053 405	990 161
Opptak i perioden:	15 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**14 949 456**	**0**	**0**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15161070170	32	467 171	14 949 472

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

Resultat og balanse med noter for Ytre Freyasdal Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ytre Freyasdal Borettslag

Styreleder	Stian Quist Ruethemann (sign.)	01.04.2026
Styremedlem	Janne Kathrine Wongraven-Deans (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Michael Andre Nodeland Henriksen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Dag Fredrik Timenes (sign.)	01.04.2026
Styremedlem	Tung Hua Hsiung (sign.)	31.03.2026

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Ytre Freyasdal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Ytre Freyasdal Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

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

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

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

Kristiansand, 5. april 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-04-07 09:32:16 UTC+02:00

Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1246715

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ytre Freyasdal Borettslag torsdag 16.04.2026 kl. 17:30 - Salem. Industrigata 28.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt:

Stian Ruethemann er valgt som møteleder

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt:

Stian Ruethemann valgt som sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

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

Hege i 46A velges som protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 11

Antall fullmakter: 1

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent uten innvendinger.

2. Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

Ingen saker er meldt fra styret

Vedtak:
Ingen saker er meldt fra styret

5. Saker fra eierne

Ingen saker er meldt fra eierne

Vedtak:
Ingen saker er meldt fra eierne

6. Styrehonorar

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

Vedtak:
Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i

dag fastsettes til kr. 103.000,-.

Styreleder Stian Ruethemann: 32300,- + 13200 i

møtegodtgjørelse (1100 kr pr styremøte) samt en avlønning for å

være koordinator mot byggmesterne på 5000,- = 50500 NOK

Nestleder Janne Wongraven Deans = 12000 NOK

Styremedlem Tung Hua Hsiung = 12000 NOK

Styremedlem Michael Henriksen = 12000 NOK

Styremedlem Dag Fredrik Timenes = 12000 NOK

Varamedlem Ida Berge: 2 x (750 kr pr styremøte) = 1500 NOK

Varamedlem Inger Lygre: 2 x (750 kr pr styremøte) = 1500 NOK

Varamedlem Hege Haugen Johnson : 2 x (750 kr pr styremøte) = 1500 NOK

SAMLET STYREHONORAR: KR. 103.000,-

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg

Vedtak:
Stian Ruethemann ble valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

Janne Wongraven Deans, ferdig med perioden - er på valg

Tung Hua Hsiung, ferdig med perioden - er på valg

Dag Fredrik Timenes, har 1 år igjen med perioden - er ikke på valg

Michael Henriksen, har 1 år igjen med perioden - er ikke på valg

Vedtak:
Følgende styremedlemmer ble valgt:

Janne Wongraven Deans, velges for 2 år

Tung Hua Hsiung, velges for 2 år

Dag Fredrik Timenes, har 1 år igjen med perioden - er ikke på valg

Michael Henriksen, har 1 år igjen med perioden - er ikke på valg

7.3 Valg av varamedlemmer

Følgende varamedlemmer er på valg:

Inger Lygre

Hege Haugen Johnson

Ida Berge

Shaher Sulaiman Mahmoud Mahameed

Vedtak:
Følgende varamedlemmer ble valgt:

Inger Lygre - 1 år

Hege Haugen Johnson - år

Ida Berge - år

Shaher Sulaiman Mahmoud Mahameed - år

Protokoll for Ytre Freyasdal Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stian Quist Ruethemann (sign.)	16.04.2026
Sekretær	Stian Quist Ruethemann (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Hege Merete Haugen Johnson (sign.)	16.04.2026

Ytre Freyasdal Borettslag

Velkommen til Ekstraordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til Ekstraordinær generalforsamling .

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Torsdag 03.09.2026 kl. 17:30
Sted: Salem Misjonsmenighet, Industrigata 28

Hilsen styret i
Ytre Freyasdal Borettslag.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Ytre Freyasdal Borettslag

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i Ytre Freyasdal Borettslag .

Tidspunkt: torsdag 03.09.2026 Kl: 17:30
Sted: Salem Misjonsmenighet, Industrigata 28.

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Saker fra styret

2.1 Valg av nytt styremedlem

Generalforsamlingen må velge et nytt styremedlem for å oppfylle laget vedtekter.

Forslag til vedtak: Varamedlem Hege Merete Haugen Johnson velges som nytt styremedlem

2.2 Valg av nytt varamedlem

Styret ønsker at generalsforsamlingen skal velge inn nytt varamedlem

Forslag til vedtak: Bjørn Håkon Kristensen velges som nytt varamedlem

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):…….

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling til Ytre Freyasdal Borettslag torsdag 03.09.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. ……..

SIGNATUR:……..

Leveres til møteleder

……

Regler for fullmakter:

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

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Ytre Freyasdal Borettslag torsdag 03.09.2026 kl. 17:30 - Salem Misjonsmenighet, Industrigata 28.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder

Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Styreleder

Enstemmig vedtatt

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Vidar Sørensen signerer protokoll med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
10 andeler møtt + 1 fullmakt

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Godkjent uten innvendinger

Enstemmig vedtatt

2. Saker fra styret

2.1 Valg av nytt styremedlem

Generalforsamlingen må velge et nytt styremedlem for å oppfylle laget vedtekter.

Vedtak:
Varamedlem Hege Merete Haugen Johnson velges som nytt styremedlem

Enstemmig vedtatt

2.2 Valg av nytt varamedlem

Styret ønsker at generalsforsamlingen skal velge inn nytt varamedlem

Vedtak:

Bjørn Håkon Kristensen velges som nytt varamedlem

Enstemmig vedtatt

Protokoll ekstraordinært møte for Ytre Freyasdal Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stian Quist Ruethemann (sign.)	03.09.2026
Protokollvitne	Vidar Sørensen (sign.)	04.09.2026

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Gnr.: 152 **Bnr.: 1058** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Nye teglverks vei 46F

Areal i m2: 4226,9

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

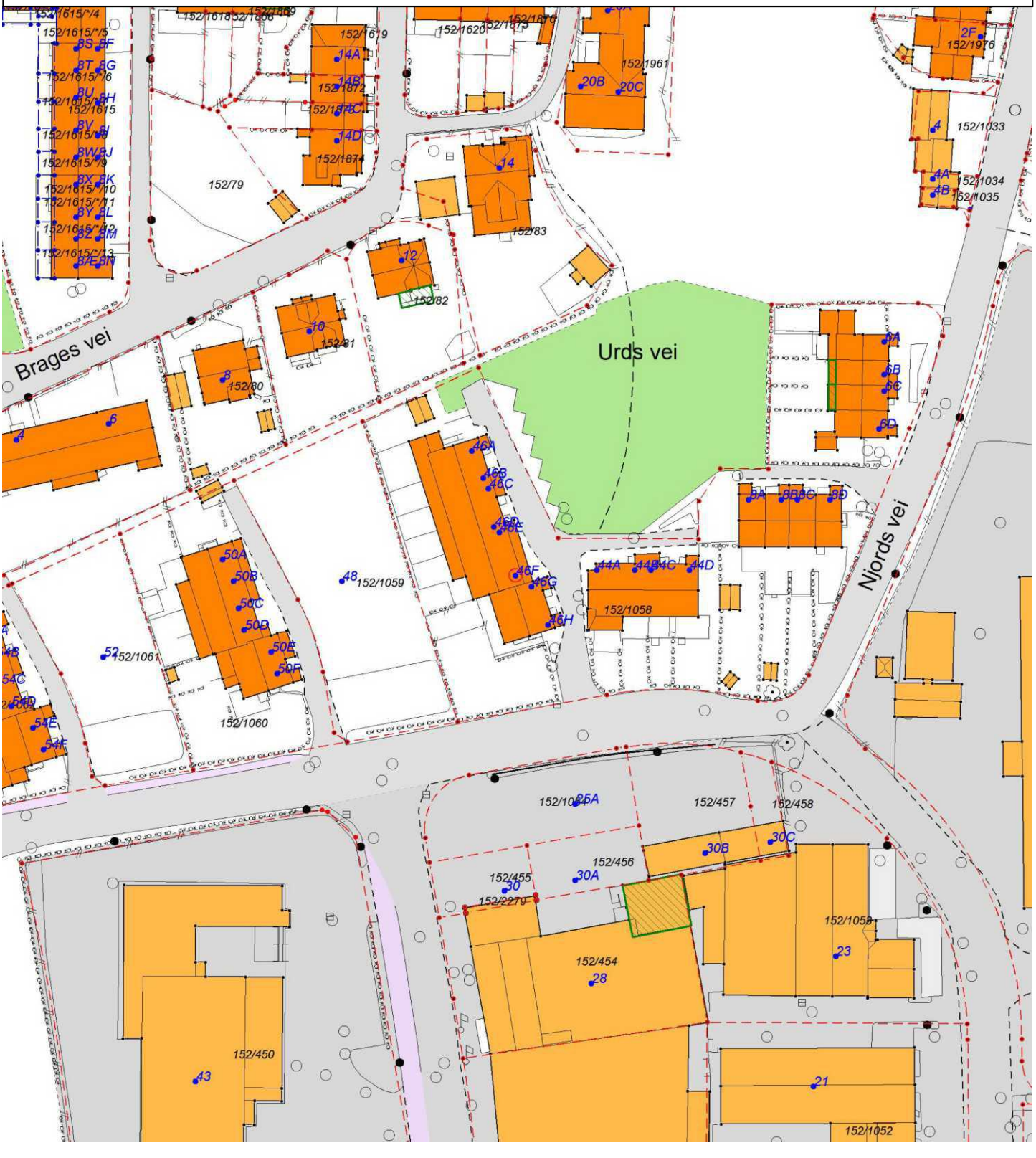
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 14.10.2026

Sign.: Anita Raustøl



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Nye teglverks vei 46F

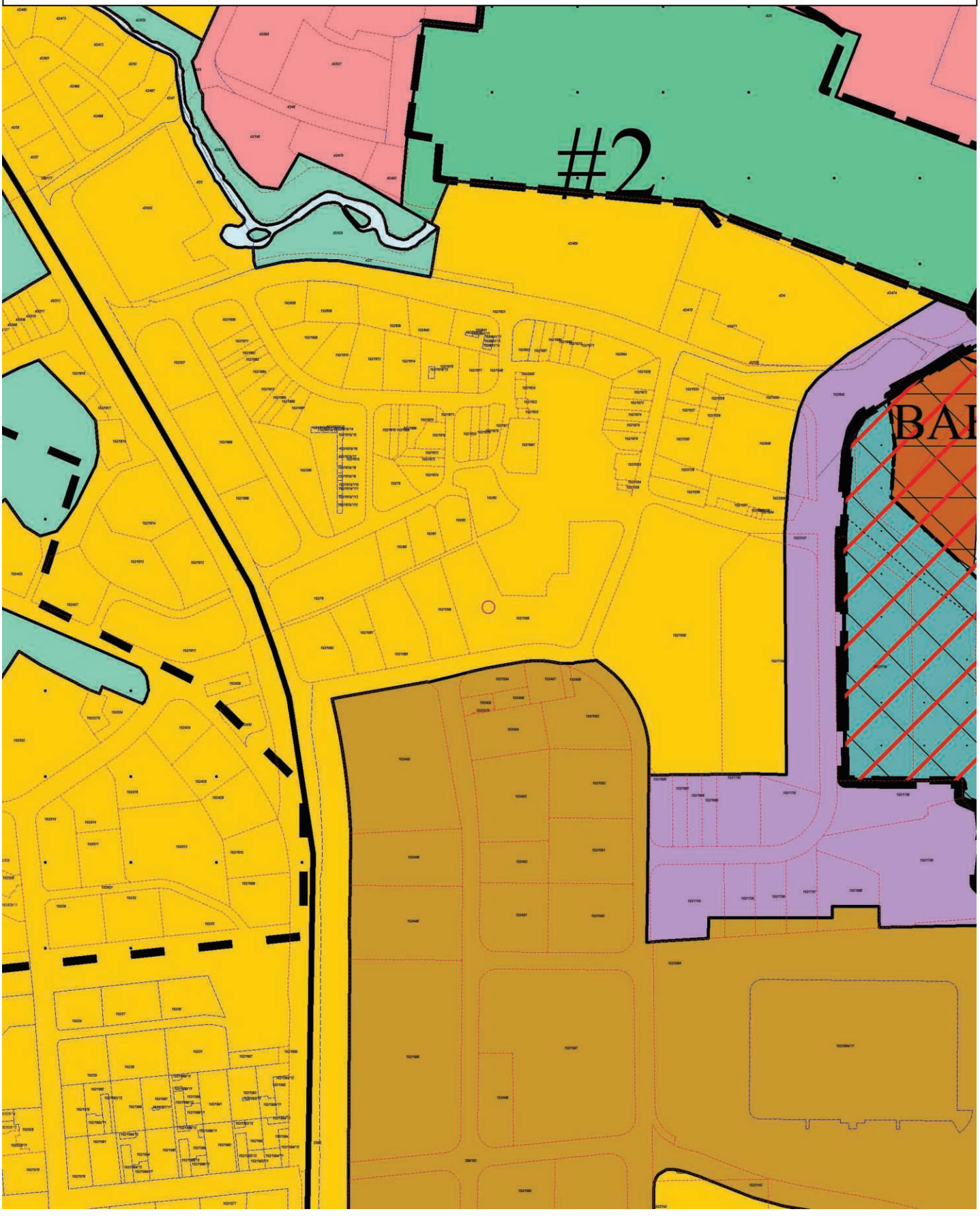
Dato: 14.10.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Matrikkelkart

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Faresone - Annen fare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Bestemmelseområde
- 
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - eksisterende
-  Sentrumsformål - eksisterende
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Havn - nytt
-  Blågrønnstruktur - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
-  Farleder - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg tunnel - framtidig
-  Hovedveg - eksisterende
-  Turveg/turdrag - eksisterende

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: temakart

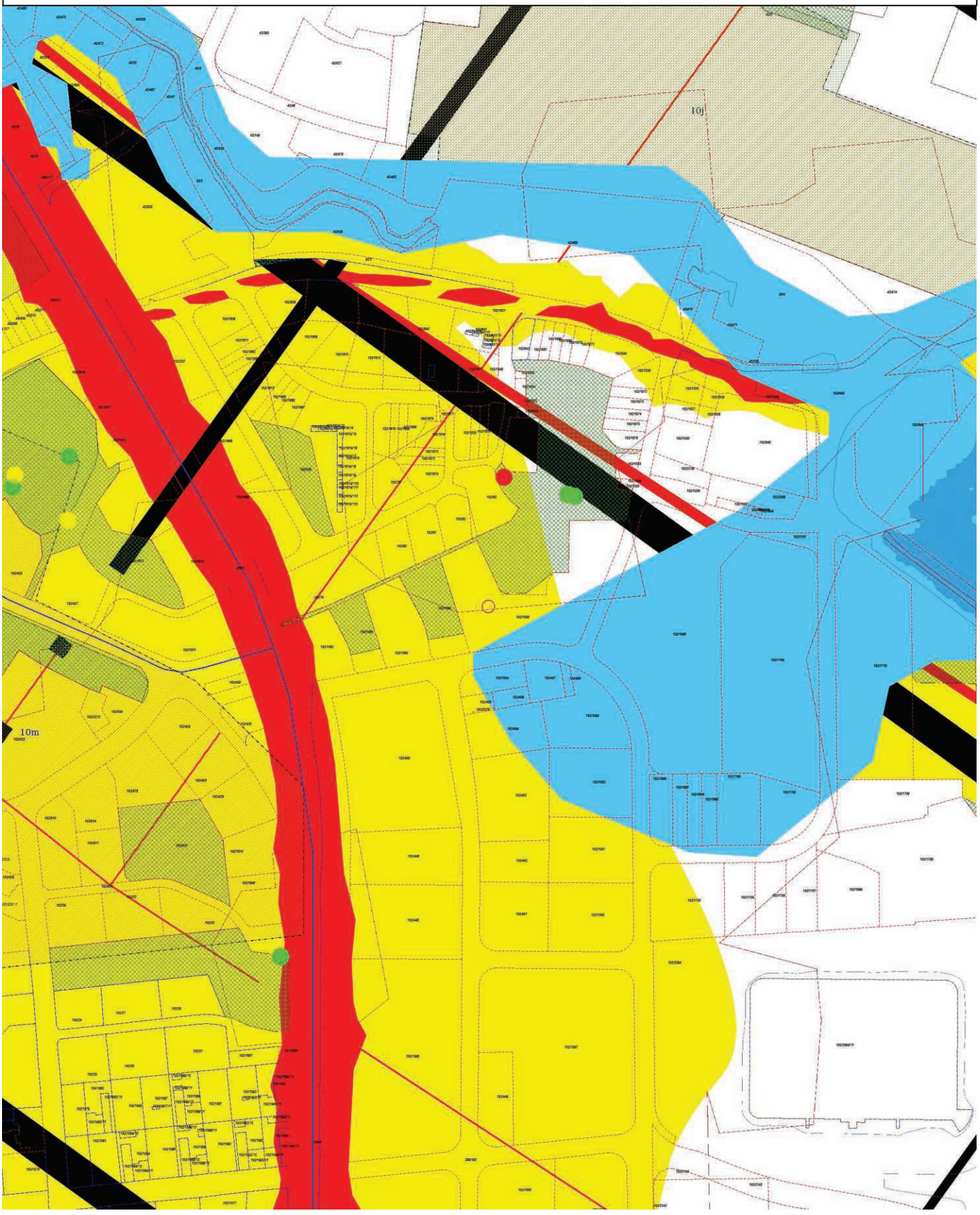
Dato: 14.10.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
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

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Nye teglverks vei 46F

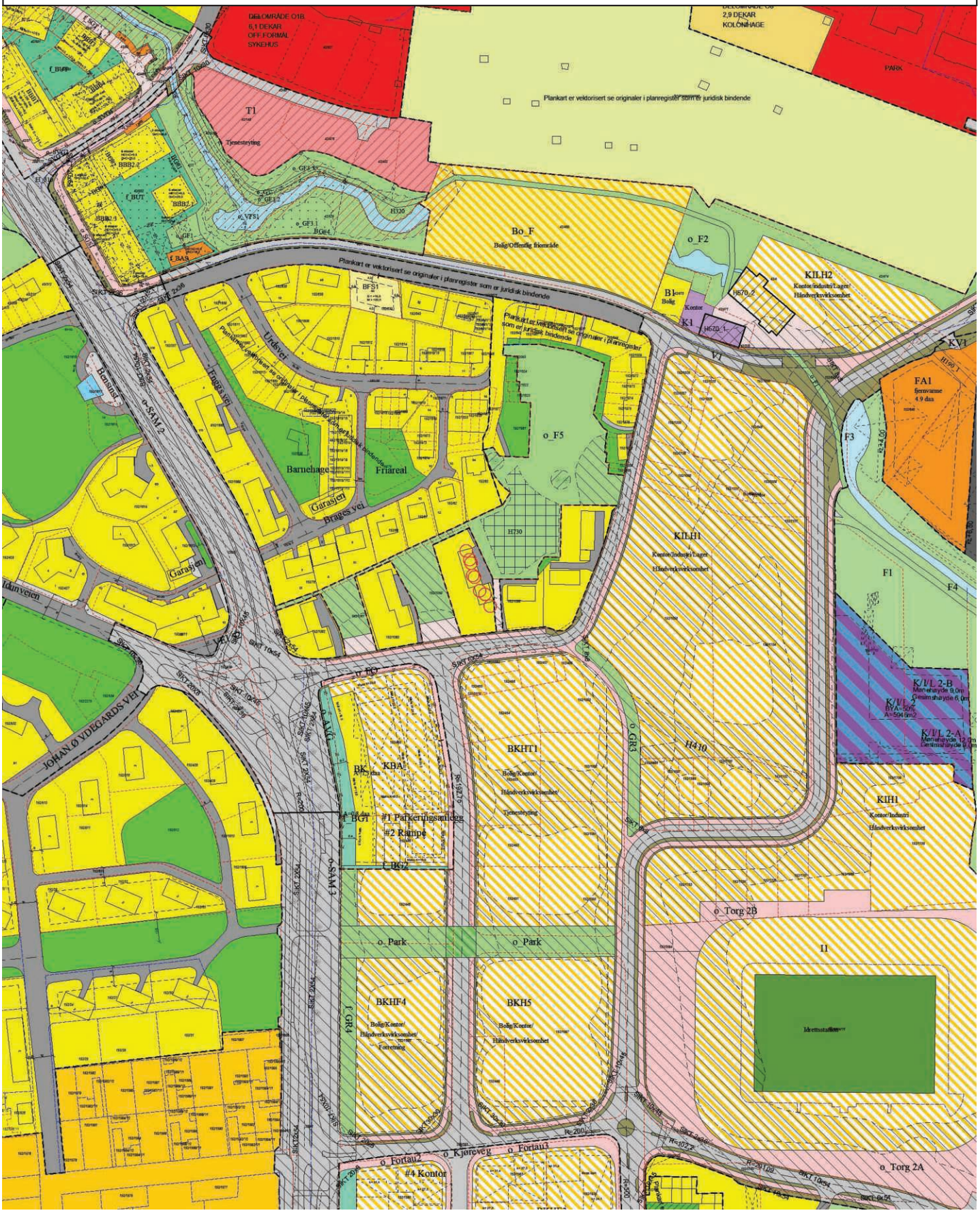
Dato: 14.10.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 41 MARVIKSLETTA NORDE DEL OG LØEBAKKEN

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for Løebakken - Hesteheia (Ytre Freyasdal)

Stadfestet 14. oktober 1953

---

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensnigslinjen skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater, plasser og friarealer som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte området er delt i:

A. Trebebyggelse
B. Industristrøk

A. Trebebyggelse.

§ 3.

Rekkehus i tre skal oppføres i inntil 2 etasjer på tomtene mrk. 27-39 . Hvor rekkehusblokkens grunnareal overskrider 15O m2 må brannvegg anvendes eller blokken oppføres av brannfast materiale.

§4.

For rekkehusene skal gesimshøyden ikke overskride 7 m og mønehøyden ikke overskride 9 m. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 27 1/2 og 35 grader. Ens takinkel gjennomføres i samme byggeflukt.

§ 5.

Unntak fra bestemelsene i §§ 3 og 4 kan, hvor tungtveiende grunner taler for det, tillates av byplanrådet - innenfor bygningslovens ramme når det er tilrådelig for lys- og avstandsforholdene.

B. Industristrøk.

§ 6.

Med bibehold av de i planen angitte byggelinjer, kan tomtene inndeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av byplanrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form. Byggelinjen mot Oddernes Ringgate må under enhver omstendighet følges.

§ 7.

Anleggenes art, utforming og byggenes plassering på tomten skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Byplanrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre deler av industriområdet.

§ 8.

Bebyggelsen oppføres av brannfaste materialer og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Større byggehøyde kan bare tillates hvor detalierte grunnundersøkelser er foretatt og hvor en betryggende plan for fundamentering foreligger.

§ 9.

I industristrøket tillates ikke oppført bygg som inneholder beboelsesrom. Byplanrådet kan dog gjøre unntak herfra etter at helserådets uttalelse er innhentet.

Fellesbesemmelser.

§ 1O.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Fargen på husene skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet.

§ 11.

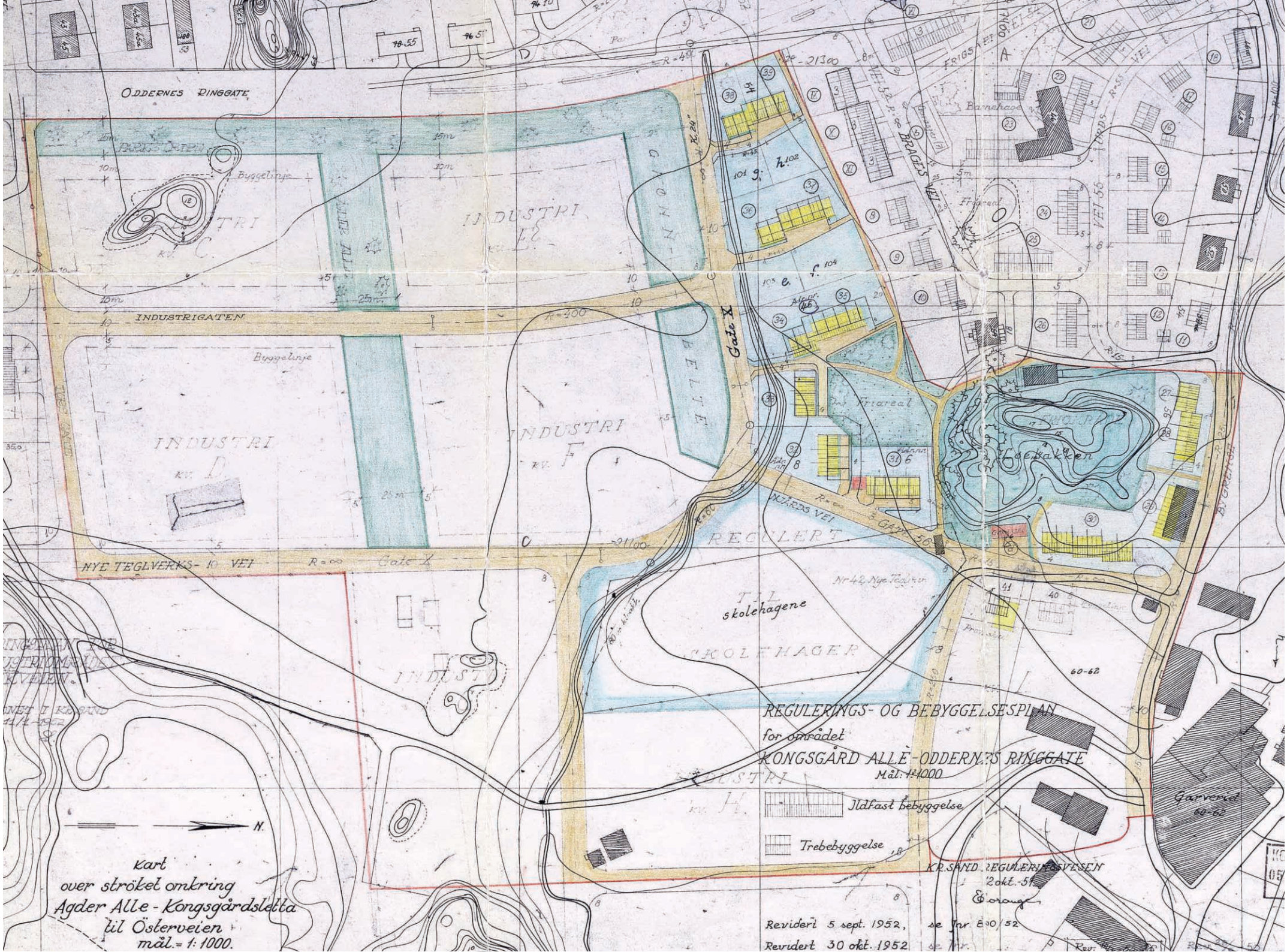
1. Gjerders utførelse, høyde og farge skal anmeldes til og godkjennes av byplanrådet.
2. For den regulerte rekkehusbebyggelsen kan byplanrådet forby gjerder innenfor det arealet som hører til vedkommende rekkehus.

§ 12.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og Kristiansandsbygningsvedtekter til anveldelse.

§ 13.

Kommunen kan, hvor den er grunneier, etablere privat servitutt innenfor rammen av disse vedtekter.


ODDERNES RINGGATE
INDUSTRIGATEN
NYE TEGLVERKS-10 VEI
Gate X
Byggelinje
INDUSTRI
KV. D
KV. E
KV. F
KV. H
REGULERT
SKOLEHAGER
Nr 42 Nye Teglverk
Friareal
Gaskakken
Garveriet
60-62
N.
Kart
over ströket omkring
Agder Alle - Kongsgårdsletta
til Österveien
mål. = 1:1000.
REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN
for området
KONGSGÅRD ALLÈ-ODDERNES RINGGATE
Mål: 1:1000
Jldfast bebyggelse
Trebebyggelse
KR.SAND REGULERINGSVESEN
Revidert 5 sept. 1952,
Revidert 30 okt. 1952

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nye teglverks vei 46 F, 4632 Kristiansand S
Gnr. 152, Bnr. 1058, andelsnr. 9 i YTRE FREYASDAL BORETTSLAG, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260455

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Shilan Kahsay

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 928 69 611

E-post: shilan.kahsay@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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 Eiendomsmeglingsgruppen, 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 budgivning 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, budgivere 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.
