PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

SVARTTJØNNVEIEN 16

Vedlegg

Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Informasjon til kjøpere ved tvangssalg

Budskjema tvangssalg

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Svarttjønnveien 16, 4615

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 1282

Andelsnummer 48

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 01.10.2025 **Rapportdato:** 02.10.2025 **Oppdragsnr.:** 15166-1541 **Referansenummer:** WX1299

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har
taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig.
Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen
Uavhengig Takstingeniør
roy@a-andersen.no
901 75 702

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligge ri et bygg som er oppført i 1958. Leiligheten fremstår slitt og trenger en gjennomgående renovering.
Man må være obs på de forhold som er beskrevet i selve rapporten.
Hele rapporten må lese i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

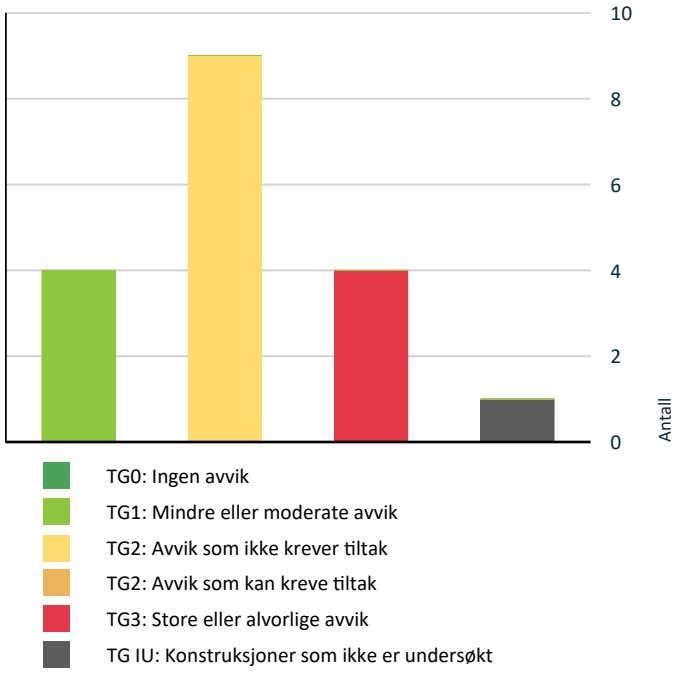
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke gjort endringer av vegger inne i leiligheten siden bygningen ble bygd.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Sammendrag av boligens tilstand

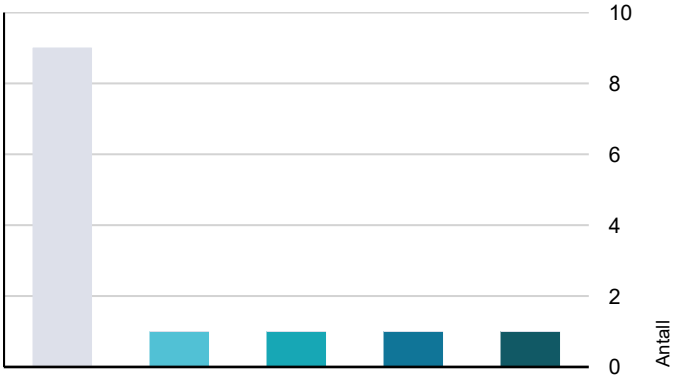
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er kun befart fra innsiden og i fra veranda. Ingen fellesarealer elle utvendige forhold er befart.
Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1958

Kommentar
Opplyst i eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig/leilighet

Tilbygg / modernisering		
2006	Ombygging	Innglasing av balkong og ny balkong.

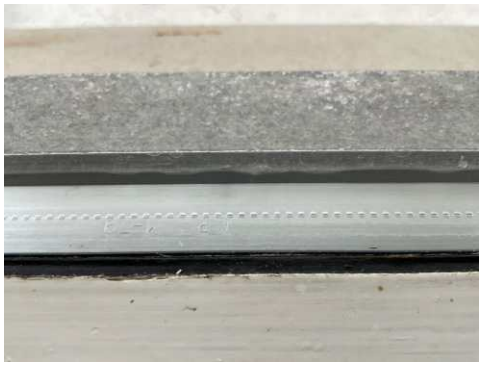
UTVENDIG

TG 1 Vinduer

PVC vinduer med isolerglass. Funksjon OK. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes. Vindu i stue fra 1979. Dette går ut mot inn glasset veranda. Man må være obs på alder på dette. Ut fra alder får dette vinduet TG 2.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Dører

Ukjent alder på hoveddør. Denne er hard og må justeres. Terrassedør er fra 1979. Håndtaket er løst og dør er såpass gammel at den er moden for utskifting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hoved dør er hard og lukke og åpne. Terrassedør er fra 1979. Håndtaket er løst og dør er såpass gammel at den er moden for utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hoved dør må justeres. Terrassedør er moden for utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med betong gulv fra 2005. Ferdigattest fra 10.10.2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Offentlig informasjon



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kirk i gulv og gulv er noe ujevnt. Gulv er også slitt. Vegger er slitte i overflaten og himling er malt murt etasjeskille mot etg. over. Diverse lister mangler enkelte plasser langs gulv. Alle overflater trenger oppussing/renovering.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slitte overfalter og knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

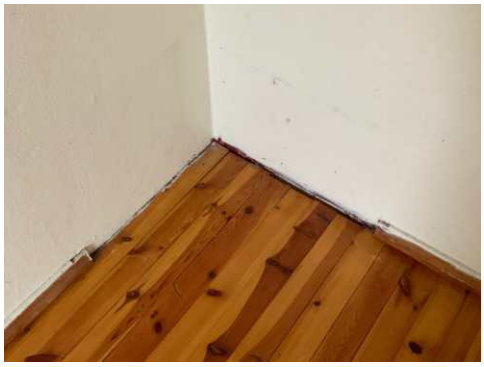
• Tiltak:

Overflater bør pusses opp/renoveres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv er ikke rett. Gulv heller og er noe ujevnt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Peis er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige dører

Dører fra byggetiden. Slitte dører med sprekk i omramming og dørblad som er skjevt i forhold til karmen .

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dører er modne for utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Fliser på gulv og vegger. Overflater og utstyr antas å være fra begynnelsen av 1990 tallet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vannrør mot ytterveggen. Dette umuliggjør hulltaking.





KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Slitte overflater på fronter. Innredningen er modne for utskifting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.
• Andre tiltak:

Innredningen er modne for utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport








2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ventilator fungerte ikke på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobber vannrør fra byggetiden.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Lufting via vinduer og dører.

TG 1 Varmtvannstank

VVB fra 2021 på 100liter. VVB henger på vegg på badet. El kabel til VVb gåtr gjennom vegg til bryter for VVB som er plassert i gangen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap i felles gang. Skrusikringer. Eldre anlegg, antar fra byggetiden.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1958

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det må presiseres at undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

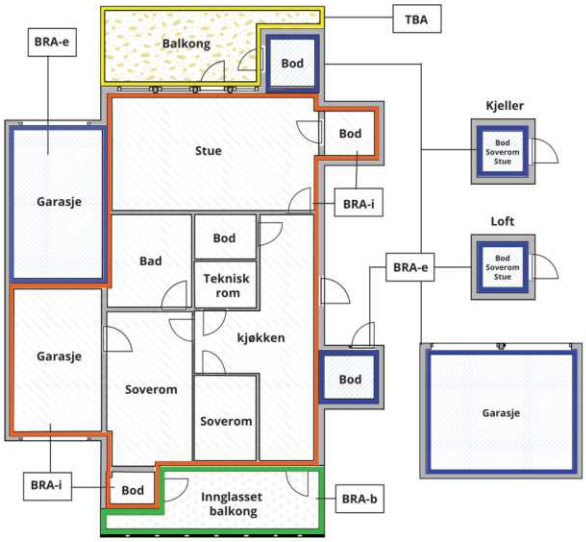
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	66		9	75	
SUM	**66**		**9**		
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, kjøkken, bad, stue		Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort endringer av vegger inne i leiligheten siden bygningen ble bygd.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	9

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter — Innglasset veranda er medtatt i BRA og som et S. rom.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2025	Roy A. Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1282		0	3832.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Svarttjønnveien 16

Hjemmelshaver
Svarttjønnveien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954700909		ØRLANDET BOLIGBYGGELAG	Terje Angel Løvdal (død)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
48

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
734 479	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		dødsbo	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	
2	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WX1299

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Svarttjønnveien 16

Nabolaget Eg/Byskogen - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	14 min 1.2 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	23 min 1.9 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	6 min 2.8 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	15 min 1.3 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	17 min 1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lillebølgen - Kristiansand Kommune	8 min
Tordenskjolds gate 64 - Kristiansan...	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dovreveien Linje 10	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	22 min 1.9 km
Kristiansand Kjevik	19 min

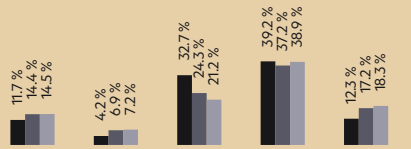
BARNEHAGER

Trollhaugen barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 0.7 km
Alvejordet Steinerbarnehage (1-5 år... 30 barn	8 min 0.7 km
Wergelandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Kronprinsensgate	13 min
Coop Prix Byhaven	17 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Eg/Byskogen	694	409
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Fant-Olsens balløkke grusbane m/ ly...	9 min
Eg Solbergveien kunstgressløkke	10 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	18 min
Sørlandets Fysikalske Institutt	19 min

«Sentralt og bynært, flott turområde utenfor stuedøra, nærmest støyfritt, gode naboforhold og lite gjennomgangstrafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

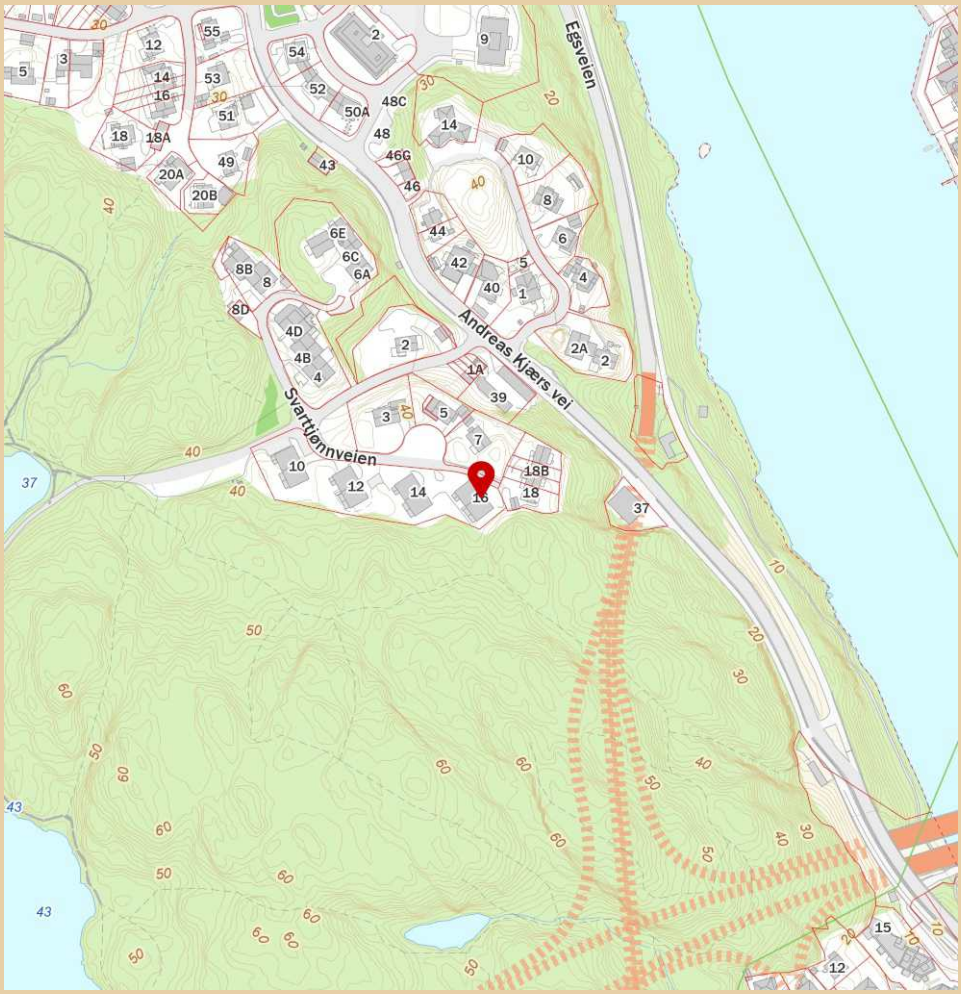
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Trafikk
Lite trafikk 94/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Boligopplysninger:

SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG	Vår ref.:	18/48	Fødselsdato eier:	21.07.1952
Svarttjønnveien 16	Type:	Borettslag		
4615 KRISTIANSAND	Eiere:	Terje Angel Løvdal BO		
Organisasjonsnr: 954 700 909	Andelsnr:	48		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 013

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån		467
	Renter felleslån		795
	Renter felleslån		299
	Driftskostnader		2 622
	Avdrag felleslån		198
Tilleggsytelser:	Telia TV / Bredbånd		492
	Vaktmestertjenester		140
	Strøm El-scooter (forfall hver 12. md.)	(525,00 i Feb. 25)	0

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.10.2025 Tot. utg. i kr.: 4 992

Felleskostnader:	Avdrag felleslån		472
	Renter felleslån		751
	Renter felleslån		302
	Driftskostnader		2 622
	Avdrag felleslån		213
Tilleggsytelser:	Telia TV / Bredbånd		492
	Vaktmestertjenester		140
	Strøm El-scooter (forfall hver 12. md.)	(525,00 i Feb. 25)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 252 612 Gjeld siste årsoppg.: 256 562

Klient ajourf. lån: 11 460 741 Klient gj. s. årsoppg.: 11 639 961

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114978315, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 09.09.2025: 4.52% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 09.09.2025: 3 610 675
Andel av saldo: 79 585
Første termin: 30.06.2006Første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 30.06.2036)

Lånenummer: 60308123645, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.09.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117.1
Saldo per 09.09.2025: 7 850 066
Andel av saldo: 173 028
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2054)
Innfrielsesdato: 30.12.2054

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hauk Adrian Norum Sitre
Adresse: SVARTTJØNNVEIEN 16
Postnr/-sted: 4615 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 46692717
E-post: svarttjonnveienbl@sobopost.no

Boligopplysninger:

SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG	Vår ref.:	18/48	Fødselsdato eier: 21.07.1952
Svarttjønnveien 16	Type:	Borettslag	
4615 KRISTIANSAND	Eiere:	Terje Angel Løvdal BO	
Organisasjonsnr: 954 700 909			

5: Restanse felleskostnader pr. 09.09.2025

Utestående saldo:	59 819		
Felleskostnader:	59 819	Restanse:	59 819
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	256 562	Andre inntekter:	501
Annen formue:	10 104	Utgifter:	11 470		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 500
Andelsnr:	48	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	150/1282
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588164

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

VEDTEKTER FOR SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

Org nr. 954700909, tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag først vedtatt på generalforsamling den 08.april 1986, endret den 14.april 2010. På generalforsamlingen 29.april 2014 ble det vedtatt å oppdatere vedtektene vedrørende tilknytningen som nå er Sørlandet Boligbyggelag. Ellers ingen endringer foretatt. Opprinnelig ordlyd:

Vedtektene trer i kraft tidligst 01.januar 2005 eller når ny lov om borettslag i følge Odelstings prop.nr. 30 trer i kraft. Loven trådte i kraft 15.august 2005 og disse vedtektene trådte i kraft fra samme dato.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som for tiden er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og andre 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 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og 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 borettslagslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som brukeroverlating vis en eller flere av sameierne ikke bor i borettslaget, jfr. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i byggelaget som skal få overta andelen.

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

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

4. BORETT OG BRUKEROVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning i 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 innsekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning 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 utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-16

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 10.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksfør 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, jfr. 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 frem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

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

9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel om skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INNHABILITET. TAUSHETSPLIT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingene eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående, eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVEN

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER/BOINFORMASJON

Disse husordensreglene gjelder for andelseieren og alle i dennes husstand som bor i Svarttjønnveien Borettslag. Husordensreglene gjelder også for dem som gir bruksoverlating av sin leilighet i borettslaget og alle i dennes husstand.

Det er andelseiers plikt å informere beboerne om innholdet i disse reglene.
Ut over dette er hver enkelt beboers plikt at reglene blir etterfulgt.

Disse husordensreglene ble først vedtatt av generalforsamlingen 27. mars 2003, og har senere blitt justert flere ganger, senest på generalforsamlingen 28. mai 2020.

1. **Private eiendeler**
   Båter/ski etc. skal ikke plasseres i eller på borettslagets trappoppganger/fellesareal (inne eller ute). Sykler og barnevogner kan plasseres i «bomberom» og ved utendørs sykkeloppstillingsplass.

2. **Regler om ro i leiligheten**
   Det skal være alminnelig ro i leilighetene i tiden mellom 23:00 og 07:00. Banking, boring og øving på musikkinstrumenter må ikke forekomme på søn- og helligdager samt offentlige fridager. På vanlige hverdager bør disse aktivitetene holdes til et minimum, og kun i tiden mellom 08.00 og 20.00. Ved spesielle anledninger kan disse tidspunktene avvikes. Beboerne skal da informeres om dette ved bruk av informasjonstavle.
   Ytterdørene skal til en hver tid være låst.

3. **Søppel**
   All søppel skal kildesorteres/pakkes korrekt og kastes i egnet søppeldunk.
   Grønn søppeldunk = Papir og papp. Plastavfall henges på dunkene i egne plastsekker ved tømming.
   Brun søppeldunk = Matavfall
   Rød søppeldunk = Batterier/Spesialavfall
   Grå søppeldunk = Annet avfall
   Burgunder (lokk) søppeldunk = Glass- og metallavfall
   For avfall til grønn dunk skal papp/kartong rives/brettes slik at det tar minst mulig plass.
   Feil sortering kan bli påtalt og er brudd på husordensreglene.

4. **Fellesvaskeri**
   a. Fellesvaskeriene kan kun benyttes av borettslagets beboere
   b. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.
   c. Vaskeriet/tørkestativet disponeres kun av den som har reservert tid for dette.
   d. Vaskemaskiner/tørketromler og liknende må brukes i.h.t. bruksanvisningene. Den enkelte blokk kan bli enig om andre fordelingsmåter for vasketidene innenfor åpningstidene. Brukerne kan bli stilt til økonomisk ansvar ved skader.
   e. **Vaskeriets åpningstider er:**

Mandag – Fredag	07:00 til 22:00
Lørdag	07:00 til 18:00
Søndag	Stengt

   Kun beboere som har tegnet spesiell avtale med borettslaget har adgang og bruksrett til vaskeriene. Disse belastes automatisk med et fast beløp som inkorporeres i de månedlige felleskostnadene. Fysisk tilgang til vaskeriene oppnås ved å åpne et nøkkelskap med kode. Det er kun de som har tegnet avtale som kjenner koden, og de har med sin underskrift bekreftet ikke å røpe koden til andre som ikke har inngått den samme bruksavtalen.
   f. Den som har benyttet vaskeriet plikter etter bruk å forlate dette rent/ryddig og i god stand. Ved feil på maskinene/utstyret skal et av styremedlemmene, fortrinnsvis styreleder informeres. Det er kun styreleder eller den vedkommende har bemyndiget som kan bestille servicereparatør.

5. **Brannvern materiell**

Andelseier er ansvarlig for at påkrevd brannslukningsutstyr og røkvarsler til en hver tid er på plass i leiligheten og er i funksjonell tilstand. Andelseier er også ansvarlig for at utstyret oppfyller de nasjonale kvalitetskrav som gjelder for dette utstyret.

6. **Bruksoverlating**

Bruksoverlating av leiligheten er ikke tillatt uten styrets skriftlige godkjenning. Ved søknad må det oppgis årsak og tidspunkt fra og til. Søknaden sendes i god tid. Det presiseres at leier på vegne av andelseier er ansvarlig for å stille på dugnader og andre tiltak som pålegges av styret eller generalforsamlingen. Leieren skal formelt godkjennes av styret.

7. **Lufting og risting av tepper etc.**

Lufting og risting av tepper/sengetøy etc. fra balkongene/vinduene må ikke forekomme. Lufting fra fellesareal i kjeller og på loft må kun skje via luftespalter i vinduene og gjennom vinduer som har netting.

8. **TV og bredbånd**

Borettslaget har inngått kollektiv avtale med Get om levering av TV og bredbånd signaler til samtlige leiligheter. Ved eventuelle feil på mottakersignalene skal Get kontaktes direkte av beboer. Der er kun i et tenkt tilfelle at samme feil skulle oppstå samtidig hos flere husstander i samme blokk at et av styremedlemmene, fortrinnsvis styreleder skal underrettes.

9. **Parkering**

Det følger ikke med biloppstillingsplass ved salg/endring av eierforhold i borettslaget. Plasser som ligger på borettslagets eiendom, dvs. nærmest blokkene, tildeles etter ansiennitetsprinsippet regnet fra innflyttingsdato, og da kun til beboere som disponerer bil. Det forventes at beboerne i hver blokk internt kjenner til ansienniteten i blokken, og at rettferdig tildeling derfor kan ordnes internt.

Parkeringsbestemmelser.

1. Borettslagets plasser kan merkes/nummeres hvis ønskelig i den enkelte blokk.
2. Plassene fordeles slik at hver blokk får tilnærmet likt antall plasser avhengig av terrenget.
3. Hver blokk fordeler plassene internt etter ansiennitetsprinsippet. (Ansiennitet i henhold til innflyttingsdato).
4. Det er kun de beboere som disponerer en bil som har rett til å få tildelt egen plass.
5. Det tildeles kun *en* plass per leilighet.
6. Dersom en tildelt plass ikke er i bruk over et tidsrom på 4 måneder, eller at bruken ikke tilsvarer mer enn 1 måned over et tidsrom på 4 måneder, skal plassen tildeles neste mann på ansiennitetslisten.
7. Tildelte plasser følger ikke automatisk leiligheten ved salg, men følger ansiennitetsprinsippet.
8. Dersom det skulle oppstå en situasjon der en blokk får et «overskudd» av parkeringsplasser, så er det borettslagets styre som skal ta stilling til hvordan disse bør disponeres.
9. Dersom det oppstår «tvister» vedrørende tildelingen, eller det oppstår uenighet vedrørende disse oppmerkede parkeringsplassene, forbeholder styret seg retten til å ha den endelige myndighet og bestemmelsesrett.

10. **Husdyr**

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for beboerne.

11. **Ledninger/kabler langs fasaden**

Det er ikke tillatt å henge ledninger/kabler ned langs fasadene fra balkonger eller vinduer. Unntak kan være et enkelttilfelle, eksempelvis for å støvsuge en bil innvendig.

12.Felling av trær

Felling av trær må ikke gjøres uten tillatelse fra styret.

13.Vedlikehold

Innvendig vedlikehold er det andelseieren selv om er ansvarlig for. Dette arbeidet skal utføres forskriftsmessig og i henhold til husleiekontrakten. Andelseier har ikke anledning til bygningsmessige forandringer i leiligheten før melding er sendt til styret. Det må ikke gjøres inngrep og/eller spikring av noe art i de nye brannsikrede dører inntil leilighetene. Ved vesentlige forandringer av boligen skal dette avklares skriftlig med styret i god tid før endringen ønskes utført. Med vesentlig forandring menes: Oppmuring av peis, flytting av dører, rivning av vegg etc. **Arbeid på rør- og elektriske installasjoner inne i leiligheten må gjøres av autoriserte håndverkere.** Alt annet vedlikehold organiseres utført av styret i borettslaget som er ansvarlig for drift/vedlikehold av den totale boligmassen. Som en del av borettslagets utvidede avtale med Sørlandet Boligbyggelag, foretas det med jevne mellomrom tilstandsvurderinger av blokkene som resulterer i tilstandsrapporter. Disse er viktige for styrets ansvar for vedlikehold og oppfølging av nødvendige gjøremål i den forbindelse. Det vises for øvrig til borettslagets vedtekter når det gjelder andelseiers vedlikeholdsplikt kontra borettslagets vedlikeholdsplikt.

14. Fyring i ovn/kaminer

Ved påsetting av røykvifter på loft ved fyring må en se til at viftene går rundt. Bryterne står på loftet, kontakt eventuelt andre i blokken for veiledning. Ved tvil, kontakt et styremedlem, fortrinnsvis styreleder. Det må kun brukes tørr ved til fyring. Brenning av aviser, melkekartonger, plast med videre må ikke finne sted.

15. Vaktmester

Borettslaget kjøper for tiden vaktmestertjenester av Brabo hvor også Sørlandet Boligbyggelag er medeier.

Vaktmesteren utfører følgende faste tjenester:

- Ut/innkjøring av søppeldunker i henhold til tømmedager. Hver uke sjekke plastsekker på stativene i de game søppelrommene i kjelleren, og henge disse ut på grønne dunker når disse skal tømmes.
- Rengjøring og desinfeksjon av søppeldunker etter tømming
- Rengjøring av søppelrom og tilgjengelige kjellerganger hver 14. dag
- Ukentlig vask av trappoppganger. Vinduene i trappoppganger ved behov etter avtale med styreleder

Vaktmesteren utfører også følgende periodiske tjenester:

- Rydding/spyling av utearealene
- Generelt tilsyn med utearealene
- Plenklipping når nødvendig
- Snørydding frem til kommunal vei ved snøfall over 10 cm samt strøing ved glatt framkomstvei til inngang
- Mindre vedlikeholdsoppdrag mot ekstra godtgjørelse og etter avtale med styret

Ved behov er det kun styrets medlemmer som har anledning til å kontakte vaktmester for eventuelle oppdrag.

Konsekvenser ved brudd på husordensreglene.

Dersom andelseieren, dennes husstand eller fremleier bryter bestemmelsene i husordensreglene, er det å betrakte som en vesentlig misligholdelse av husleiekontraktens bestemmelser. Dersom reglene gjentatte ganger brytes, kan styret begjære fravikelse i medhold til husleiekontraktens § 2.

Innkalling til ordinær generalforsamling i SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

Torsdag 24.04.2025 Kl: 18:00
Møtested: Niels Henrik Abels Hus kl. 1800 - Kristiansand

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. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker er meldt fra eierne.

5. Saker fra styret

Ingen saker er meldt fra styret.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Det vises til valgkomiteens innstilling som vist i innkallingen, og som nedenfor spesifisert for de enkelte styremedlemmene.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 133.100,- som valgkomiteen har kommet frem til. Alle beløpene er ifølge valgkomiteen justert noen kroner i følge konsumprisindeksen etter honorarene som ble vedtatt året før.

Beløpene fremkommer slik:

Styreleder: Dag Thorbjørnsen kr. 77.600,-

Nestleder: Magne Andersen kr. 17.400,-

Sekretær: Dag Thorbjørnsen kr. 16.500,-

Styremedlem: Bjørn Ivan Premak kr. 7.200,-

Styremedlem: Victoria Constanse Vervik kr. 7.200,-

Styremedlem: Karl-Martin Karlsen kr. 7.200,-

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Dag Eigill Thorbjørnsen
Nestleder, Magne Andersen
Styremedlem, Bjørn Ivan Premak
Styremedlem, Victoria Constanse Vervik
Styremedlem, Karl-Martin Karlsen
Varamedlem, Ørjan Iversen
Varamedlem, Maren Stiland
Varamedlem, Synne Sofie Solveigsdatter

7.1 Valg av styreleder

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Bjørn Ivan Premak er ferdig med perioden

Magne Andersen er ferdig med perioden

Karl-Martin Karlsen har 1 år igjen

Victoria Constanse Vervik har 1 år igjen

Forslag til vedtak: Bjørn Ivan Premak er gjenvalgt for 2 år

Adrian Christopher Leine er valgt for 2 år

Karl-Martin Karlsen har 1 år igjen

Victoria Constanse Vervik har 1 år igjen

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Maren Stiland valgt for ett år

Christian Berg Hanssen valgt for ett år

Synne Sofie Solveigsdatter valgt for ett år

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Henrik Lehnborg valgt for ett år

Jean Nitzke valgt for ett år

Birgitte Ording valgt for ett år

Styrets årsmelding for SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG 2024

SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG 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 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:
Styreleder, Dag Eigill Thorbjørnsen, Svarttjønnveien 14
Nestleder, Magne Andersen, Strandveien 15 B
Styremedlem, Bjørn Ivan Premak, Svarttjønnveien 10 3.Etg.
Styremedlem, Victoria Constanse Vervik, Svarttjønnveien 16
Styremedlem, Karl-Martin Karlsen, Svarttjønnveien 16
Varamedlem, Ørjan Iversen, c/o Karen Beurling Iversen
Varamedlem, Maren Stiland, Svarttjønnveien 14
Varamedlem, Synne Sofie Solveigsdatter, Svarttjønnveien 12

Styrets arbeid i 2024

På det konstituerende styremøtet etter generalforsamlingen 6. mai ble det fra et styremedlem fremsatt tanker om å få nye hoveddører. Pris ble via SØBO innhentet, men kostnaden ble oppgitt til å bli kr. 288.695. Dette ble styret per e-post kommunikasjon enige om ikke å gå videre med. I stedet vil styret ved en senere anledning innhente pris på å skrape og så olje de eksisterende dørene på nytt.

Etter grundig forarbeid og fagkyndig uttalelse fra firma Elpunkt besluttet styret den 28. august å installere 2 ladekontakter av typen Zaptec Go for el-biler samt hybrider. Av plassmessige hensyn ble kontaktene bestemt plassert på kortveggene av nr. 12 og nr 16 til en pris av ca. kr. 35.000. Montasjen skjedde noen uker senere, og styret inngikk da en avtale med firma Laddel som administrator av anlegget. Laddel legger på et administrasjonstillegg på 15% pluss moms på den til en hver tid pris på strømmen, og det er brukeren som betaler de aktuelle kostnadene per lading direkte til Laddel. Borettslaget mottar dernest en gang per måned overføring av medgått strøm i perioden inklusive et påslag på 10 øre per kw/t som skal tilfalle borettslaget som fortjeneste, dvs. som et dekningsbidrag for installasjonskostnadene.

På generalforsamlingen i 2023 ble det vedtatt at styret kunne oppta et nytt lån på ca. 2,7 millioner basert på innhentet pristilbud fra flere entreprenører for fullstendig ny taktekking samt utskiftning av alle takrenner samt nødvendige beslag på taket. Arbeidet var meget omfattende, og ble iverksatt og foregikk over flere måneder.

Årsregnskapet for 2024 viste et underskudd på kr. 2.262.956. Et helt ventet resultat grunnet kostnaden for taktekkingen på noe over 2,5 millioner.

Lånesaldo per 31/12 2024: Nordea kr. 7.903.718 - Husbanken kr. 3.736.244

Det ble i 2024 avholdt 3 ordinære styremøter pluss en rekke mindre hvor saker med vedtak ble fattet på per e-post kommunikasjon styremedlemmene i mellom.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Blokkene våre ble bygd i 1958 og borettslaget ble ultimo 2023 sterkt anbefalt fra teknisk avdeling i SØBO om å foreta ny taktekking i løpet av 2024. Pristilbud ble sendt ut, og generalforsamlingen vedtok å øke lånet i Nordea med litt over kr. 2.700.000 basert på det rimeligste tilbudet fra entreprenør. Arbeidet ble gjennomført i løpet av flere måneder, og foruten komplett ny taktekking ble også alle takrenner og beslag skiftet ut med nytt. Entreprisen kom på ca. 2,5 millioner som dermed var i underkant av det pristilbudet lå

på. Under arbeidet på nr. 16 ble det funnet feil på rotorbladene til en av røykavtrekksviftene som da måtte byttes ut med en ny til ca. kr. 20.000.

I forbindelse med montering av ladeboks for el-biler og hybrider ble det tidlig klart at det ville kunne bli trangt på veien når biler står parkert på selve veien og 3 biler skulle ha plass utenfor kortveggen til nr. 16. Det ble nødvendig med et møte med parkeringsetaten i kommunen, og etter befaring borettslaget ble pålagt å gjøre bilopoppstillingsplassene bredere for at det skulle bli forsvarlige passeringsmuligheter på veien. Dette arbeidet måtte utføres maskinelt og avsluttet med asfaltering. Arbeidet kom på rundt kr. 90.000, et beløp som ikke var budsjettert.

Fremtidige vedlikeholdsplaner

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Per januar 2024 foreligger det ingen aktuelle planer om noen større forhold i denne sammenheng.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.03.2025

Resultatrapport klient 18 SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 368 192	1 277 952	1 367 952	1 508 020
Inndekning av renter		490 080	396 080	461 691	609 016
Inndekning av ord. avdrag		401 248	431 504	415 424	357 483
Innbetalt kabel TV		275 904	328 320	351 360	275 904
Frysebokssleie		9 975	9 450	9 500	9 975
Vaskeri inntekter		53 075	51 700	45 800	56 100
Andre driftsinntekter	1	4 215	0	0	0
Sum inntekter		**2 602 689**	**2 495 006**	**2 651 727**	**2 816 498**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	12 188	11 313	11 800	12 675
Styrehonorar	3	130 000	124 500	124 500	130 000
Forretningsførerhonorar		83 629	79 825	79 200	86 300
Rådgivningstjenester		31 866	36 638	27 300	29 240
Kontingent boligbyggelag		13 750	13 500	13 500	13 500
Vaktmestertjenester		160 383	87 745	82 000	172 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	18 330	17 555	17 555	18 330
Vedlikehold/serviceavtaler	5	2 644 563	196 050	123 500	147 629
Kabel-tv		275 904	361 892	351 360	275 904
Forsikring		148 598	141 519	151 330	159 743
Kommunale avgifter		652 865	582 156	628 200	670 163
Strøm		55 636	61 963	70 000	50 300
Renhold, fellesareal		111 466	67 673	68 000	70 087
Verktøy, driftsmatriell, inventar		543	2 199	7 000	0
Kontorrekvisita, trykksaker		7 139	1 543	2 000	2 000
Telefon og porto		3 343	2 922	3 000	3 260
Andre driftsutgifter	6	17 468	16 524	15 168	14 768
Avskrivninger		1 134	6 801	0	0
Sum driftskostnader		**4 368 804**	**1 812 317**	**1 775 412**	**1 855 899**
Driftsresultat		**-1 766 115**	**682 690**	**876 315**	**960 599**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		20 804	1 432	800	4 000
Annnen finansinntekt		1 947	1 840	0	1 900
Rentekostnad		519 591	399 911	461 691	609 016
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-496 840**	**-396 639**	**-460 891**	**-603 116**
Årsresultat	**7, 8**	**-2 262 956**	**286 051**	**415 424**	**357 483**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		2 262 956	-286 051	415 424	357 483
Sum disponering av resultat		**2 262 956**	**-286 051**	**415 424**	**357 483**

Balanserapport klient 18 SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 10	754 377	754 377
Bygninger	9, 10	1 756 100	1 757 234
Andre fellesanlegg	9, 10	7 012 271	7 012 271
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**9 522 748**	**9 523 882**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 295	6 571
Andre fordringer	11	168 384	159 562
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		458 553	503 225
Innestående på særvilkår		1 014	987
Sum omløpsmidler	**7**	**645 246**	**670 345**
SUM EIENDELER		**10 167 994**	**10 194 227**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 800	4 800
Annen egenkapital		401 231	401 231
Årets resultat		-2 262 956	0
Sum egenkapital	**8**	**-1 856 925**	**406 031**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10, 12	3 736 244	3 977 171
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	7 903 718	5 319 833
Borettsinnskudd	10, 12	198 400	198 400
Sum langsiktig gjeld		**11 838 362**	**9 495 404**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		23 429	8 723
Leverandørgjeld		160 787	209 052
Skyldig off. myndigheter		1	1
Påløpne renter		2 341	74 330
Annen kortsiktig gjeld		0	686
Sum kortsiktig gjeld	**7**	**186 557**	**292 792**
Sum gjeld		**12 024 919**	**9 788 196**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 167 994**	**10 194 227**

SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

Kristiansand, 21.03.2025

(Signert elektronisk)

Dag Eigill Thorbjørnsen Styreleder	Magne Andersen Nestleder	Victoria Constanse V ervik Styremedlem
Karl-Martin Karlsen Styremedlem	Bjørn Ivan Premak 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

Andre inntekter består av elbil lading.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	12 188	11 313
Sum	**12 188**	**11 313**

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	130 000	124 500
Sum	**130 000**	**124 500**

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	18 330	17 555
Sum	**18 330**	**17 555**

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	16 403	18 144
6603 VEDLIKEHOLD VVS	5 957	98 187
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	70 417	8 216
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	1 695	5 192
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	5 507	13 849
6624 VEDLIKEHOLD PARKERING	89 825	0
6626 SKADEDYRKONTROLL	2 000	0
6630 BRØYTING	46 671	39 438
6631 SKADER EKSKL. EGENANDEL FORSIKRING	0	13 025
6642 PROSJEKT TAKTEKKING	2 406 088	0
Sum	**2 644 563**	**196 050**

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7440 KONTINGENT NBBL	3 168	3 168
7720 GENERALFORSAMLING	5 500	6 350
7770 BANKOMKOSTNINGER	4 104	5 269
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	2 821	1 737
Sum	**17 468**	**16 524**

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**377 553**	**463 606**
Årets resultat	-2 262 956	286 051
Tilbakeføring avskrivninger	1 134	6 801
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 342 958	-378 905
B. Årets endringer i disponible midler	**81 137**	**-86 053**
C. Disponible midler UB	**458 689**	**377 553**
Omløpsmidler	645 246	670 345
- Kortsiktig gjeld	186 557	292 792
Disponible midler 31.12	**458 689**	**377 553**

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	4 800	4 800
Annen egenkapital 01.01	401 231	115 180
Årets resultat	-2 262 956	286 051
Sum egenkapital 31.12	**-1 856 925**	**406 031**

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

Note 9 - Anleggsmidler

	Callinganlegg	Bygninger	Balkonger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 013	1 756 100	7 012 271	754 377
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 013	1 756 100	7 012 271	754 377
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	68 013	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 756 100	7 012 271	754 377
Årets avskrivninger :	1 134	0	0	0
Anskaffelsesår :	2014	1958	2006	2006
Antatt levetid i år :	10			

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

Note 10 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	11 838 362	9 495 404
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	9 522 748	9 523 882

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader mot 2025, samt tilgodehavende fra Klare Finans AS.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea**	**Nordea**	**Husbanken**
Formål:	Rehabilitering tak	Rørfornying	
Lånenummer:	**60308123645**	**60238010902**	**114978315**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2006
Rentesats:	5.60 %	5.60 %	4.755 %
Betingelser:	Flytende rente: 5,50%	Flytende rente, 5,55%	Flytende rente, nominelt 4,705%
Beregnet innfridd:	30.12.2054	02.09.2024	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	7 930 000	5 650 000	7 200 000
Lånesaldo 01.01:	0	5 319 833	3 977 171
Avdrag i perioden:	26 282	5 369 468	240 927
Opptak i perioden:	7 930 000	49 635	0
Lånesaldo 31.12:	**7 903 718**	**0**	**3 736 244**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114978315	32	82 353	2 635 296
	16	68 810	1 100 960
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308123645	32	174 210	5 574 720
	16	145 562	2 328 992

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

Resultat og balanse med noter for SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

Styreleder	Dag Eigill Thorbjørnsen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Bjørn Ivan Premak (sign.)	23.03.2025
Styremedlem	Victoria Constanse Vervik (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Magne Andersen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Karl-Martin Karlsen (sign.)	21.03.2025

Til generalforsamlingen i SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport 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 2024, 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, 21. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-21 14:45

This document package contains:

- Closing page (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Generalforsamlingen
Svarttjønnveien Borettslag

10. Mars 2025

INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN SVARTTJØNNVEIEN BRL. 24 APRIL 2025

Innstillingen omhandler forslag til valgbare kandidater til nytt styre og øvrige verv for 2025, samt forslag til fordeling av godtgjørelse for 2024.

Styret og øvrige verv har i 2024 bestått av

Styreleder	Dag Thorbjørnsen
Nestleder	Magne Andersen
Styremedlem	Bjørn Ivan Premak
Styremedlem	Victoria Constance Vervik
Styremedlem	Karl-Martin Karlsen

Vararepresentant 1	Maren Stiland
Vararepresentant 2	Ørjan Iversen
Vararepresentant 3	Synne Sofie Solveigsdatter

Valgkomite´	Reidun Keim
	Mona Omdal
	Pia Amalie Sundt

Kommentar:

For 2025 er følgende medlemmer på valg:

Styremedlem	Magne Andersen
Styremedlem	Bjørn Ivan Premak, på gjenvalg

Vararepresentanter blir alle valgt for ett år og er dermed på valg

Vararepresentant 1	Maren Stiland, tar gjenvalg
Vararepresentant 2	Ørjan Iversen, tar ikke gjenvalg
Vararepresentant 3	Synne Sofie Solveigsdatter, tar gjenvalg

Valgkomité blir alle valgt for ett år og er dermed på valg

Valgkomité	Reidun Keim, tar ikke gjenvalg
	Mona Omdal, tar ikke gjenvalg
	Pia Amalie Sundt, tar ikke gjenvalg

Valgkomiteen har forespurt og arbeidet fram følgende valgbare kandidater for 2025

Styreleder Dag Thorbjørnsen

Styremedlemmer Bjørn Ivan Premak, på valg
Victoria Constance Vervik, ikke på valg
Karl-Martin Karlsen, ikke på valg

Nye styremedlemmer foreslås:

Adrian Christopher Leine

Vararepresentanter blir alle valgt for ett år

Vararepresentanter
Maren Stiland, på gjenvalg, på valg
Synne Sofie Solveigsdatter, tar valg

Ny vara foreslått
Christian Berg Hansen

Valgkomité blir alle valgt for ett år

Valgkomite´

Henrik Lehnborg
Jean Nitzke
Birgitte Ording

Kommentar:

Synne Sofie Solveigsdatter ønsker å stille som 3. vararepresentant og dette tas som forbehold.

Godtgjørelse for 2024

Det legges til grunn en justering som totalt utgjør tilsvarende konsumprisindeksen for 2024. Denne er på 2,3 prosents økning. Basert på informasjon om styrets arbeidsfordeling i perioden foreslår valgkomitéen følgende fordelingsnøkkel:

Styreleder	Kr 77 600,-
Nestleder	Kr 17 400,-
Sekretær	Kr 16 500,- (godtgjøres styreleder som har fylt vervet)
Styremedlemmer	Kr 7 200,-

Dette gir følgende innstilling til fordelingsbrøk

Styreleder	Dag Thorbjørnsen	Kr 77 600,-
Nestleder	Magne Andersen	Kr 17 400,-
Sekretær	Dag Thorbjørnsen	Kr 16 500,-
Styremedlem	Bjørn Ivan Premak	Kr 7 200,-
	Victoria Constance Vervik	Kr 7 200,-
	Karl-Martin Karlsen	Kr 7 200,-

Valgkomiteen takker for positiv innstilling til dere som stiller dere til disposisjon for å bidra til å drive vår felles økonomi og bomiljø i neste valgperiode.

Med hilsen

Valgkomiteen Svarttjønnveien Borettslag

10 mars 2025

Pia Amalie Sundt
Mona Omdal
Reidun Keim

FULLMAKT

NAVN:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den _____/_____-_____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Leilighetsnummer._____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂

NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetens nummer:_____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Niels Henrik Abels Hus kl. 1800 - Kristiansand.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Dag Thorbjørnsen ble enstemmig valgt

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Dag Thorbjørnsen ble valgt som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Jan Tønnesland ble valgt til å signere protokollen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
14 andelseiere / 1 fullmakt

Totalt 15 berettigede stemmer

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:
En skrivefeil som skapte misforståelse ble oppklart -det var utenfor nr. 12 arbeidet med utvidelse av biloppstillingsplasser fra 2 til 3 ble utført.

Styrets årsmelding ble tatt til orientering,

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent.

4. Saker innmeldt fra eierne

Vedtak:
Ingen saker er meldt fra eierne.

5. Saker fra styret

Vedtak:
Ingen saker er meldt fra styret.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Det vises til valgkomiteens innstilling som vist i innkallingen, og som nedenfor spesifisert for de enkelte styremedlemmene.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 133.100,- som fordeles som vist nedenfor:

Styreleder Dag Thorbjørnsen kr. 77.600

Nestleder Magne Andersen kr. 17.400

Sekretær Dag Thorbjørnsen kr. 16.500

Styremedlem Karl-Martin Karlsen kr. 7.200

Styremedlem Victoria Constanse Vervik kr. 7.200

Styremedlem Bjørn Ivan Premak kr.. 7.200

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg i år, Dag Thorbjørnsen har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Bjørn Ivan Premak er ferdig med perioden

Magne Andersen er ferdig med perioden

Karl-Martin Karlsen har 1 år igjen

Victoria Constanse Vervik har 1 år igjen

Vedtak:
Følgende styremedlemmer er valgt:

Adrian Christopher Leine ble valgt for 2 år

Bjørn Ivan Premak ble valgt for 2 år

Karl-Martin Karlsen har 1 år igjen og dermed ikke på valg i år

Victoria Constanse Vervik har 1 år igjen og dermed ikke på valg i år

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Følgende varamedlemmer er valgt:

Maren Stiland ble valgt for 1 år

Christian Berg Hansen ble valgt for 1 år

Synne Sofie Solveigsdatter ble valgt for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Følgende ble valgt til valgkomite:

Henrik Lehnborg ble valgt for 1 år

Jean Nitzke ble valgt for 1 år

Birgitte Ording ble valgt for 1 år

Protokoll for SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Dag Eigill Thorbjørnsen (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Jan Ludvig Tønnesland (sign.)	28.04.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

Onsdag 03.09.2025 Kl: 18:00
Møtested: Niels Abels hus, Tordenskioldsgate 68

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 ny styreleder

Borettslagets styreleder gjennom mange år, Dag Eigill Thorbjørnsen, gikk bort i juli i år.

Det må velges ny styreleder i borettslaget for perioden fram til neste års generalforsamling.

Kandidater til styreledervervet:

-Karl-Martin Karlsen

Forslag til kandidater-styreleder kan også fremmes som benkeforslag på ekstraordinær generalforsamling

Med hilsen Styret i Svarttjønnveien borettslag,

Kristiansand 20.08.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG onsdag 03.09.2025 kl. 18:00 - Niels Abels hus, Tordenskioldsgate 68.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Karl-Martin Karlsen var eneste forslag fra styret. Oppmøtte ble gitt mulighet for å ta oppgaven ved møtets start. Ingen meldte seg.

Vedtak:

Karl-Martin Karlsen ledet møtet.

1.2 Valg av protokollfører

Karl-Martin Karlsen foreslo seg selv ved møtets oppstart. Muligheten ble gitt muntlig til de oppmøtte ved oppstart av den ekstraordinære generalforsamling.

Vedtak:

Ingen andre meldte seg. Karl-Martin Karlsen tok oppgaven.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Karl-Martin Karlsen spurte forsamlingen om noen kunne tenke seg oppgaven. Adrian Christopher Leine meldte seg selv. Ingen andre meldte seg.

Vedtak:

Adrian Christopher Leine ble enstemmig valgt til å signere protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det var 14 personer tilstede. 3 av disse deltok med fullmakter fra andre beboere.

Vedtak:

14 stemmer av oppmøtte + 3 fullmakter = 17 mulige stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Ingen innsigelser på innkallingen eller dagsorden.

Vedtak:

Ingen innsigelser på innkalling eller dagsorden.

2. Saker fra styret

2.1 Valg av ny styreleder

Borettslagets styreleder gjennom mange år, Dag Eigill Thorbjørnsen, gikk bort i juli i år.

Det må velges ny styreleder i borettslaget for perioden fram til neste års generalforsamling.

Kandidater til styrelederververvet:

-Karl-Martin Karlsen

Forslag til kandidater-styreleder kan også fremmes som benkeforslag på ekstraordinær generalforsamling

Siden innkallingen ble gitt beboerne har valgkomiteen forhørt seg med beboere og styret har informert om muligheten til å ta vervet som benkeforslag via mail. Hauk Adrian Norum sa seg villig til å ta vervet, med forbehold om at dette er kun til neste ordinære generalforsamling.

Hauk Adrian Norum blir da meldt som benkeforslag av valgkomiteen.

Kandidater til styrelederververvet, med varighet til neste ordinære generalforsamling i 2026:

- Karl-Martin Karlsen

- Hauk Adrian Norum

Vedtak:
Valget blir gjennomført ved håndsopprekning.

Forsamlingen stemmer først for Hauk Adrian Norum sitt kandidatur.

Etter to tellinger kommer man frem til 14 stemmer for Hauk Adrian Norum, og man velger da på bakgrunn av så stort flertall å ikke gjennomføre telling for antall stemmer for Karl-Martin Karlsen.

Hauk Adrian Norum blir valgt til styreleder for Svarttjønnveien Borettslag.

Protokoll ekstraordinært møte for SVARTTJØNNVEIEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karl-Martin Karlsen (sign.)	04.09.2025
Sekretær	Karl-Martin Karlsen (sign.)	04.09.2025
Protokollvitne	Adrian Christopher Leine (sign.)	04.09.2025
Protokollvitne	Adrian Christopher Leine (sign.)	04.09.2025

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Svarttjønnveien 16

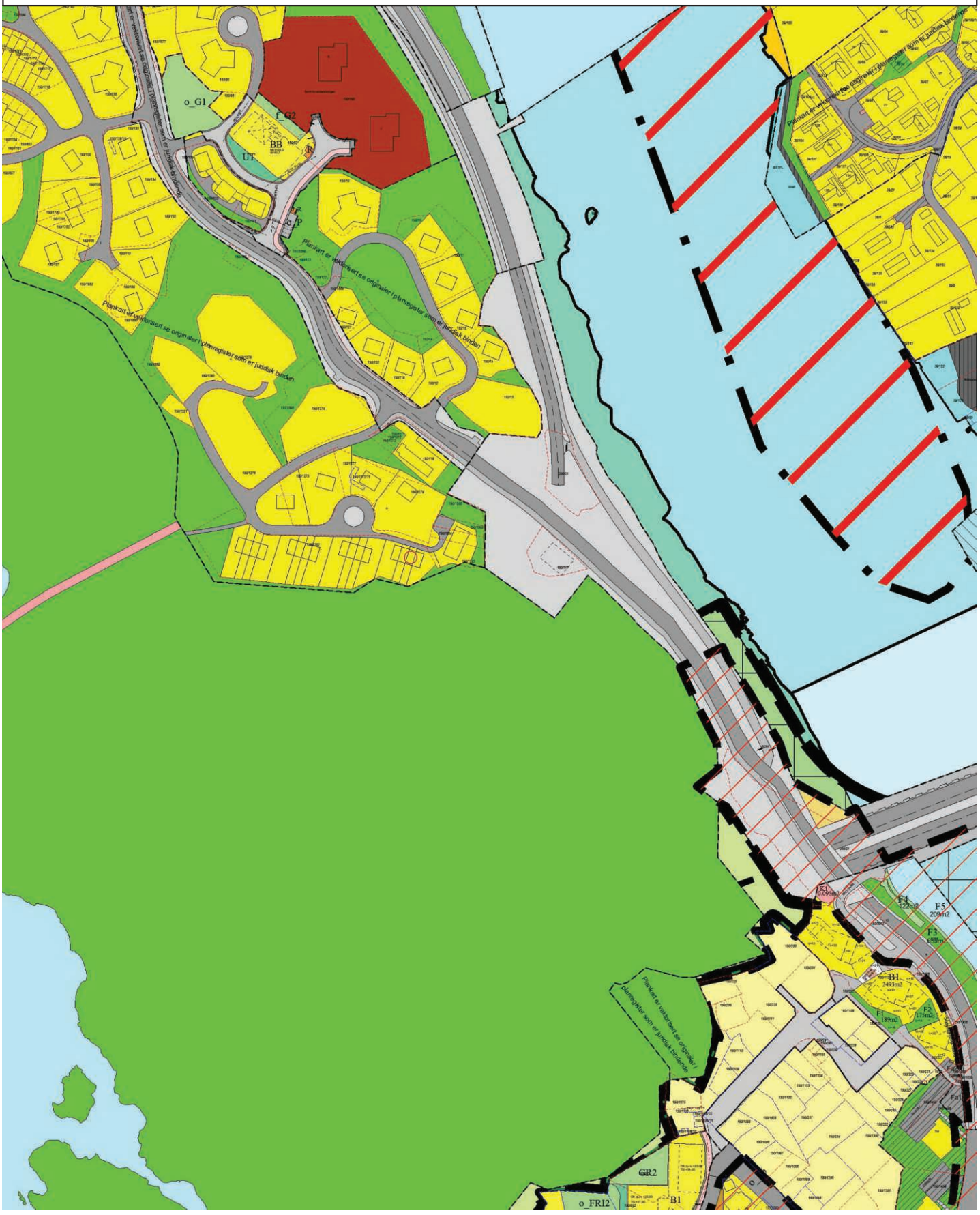
Dato: 09.09.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 35 EGSOMRÅDET

V e d t e k t e r

til regulerings- og bebyggelsesplan for Eg`s området.

Stadfestes 5. august 1953

I.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og plasser som vist på planen.

§ 2.

Området er delt i 9 deler, på planen betegnet med bokstavene A til I.

II. Trebebyggelse (enkelthus og rekkehus). Areal A, B, E, G, H, og I.

§ 3

Bygningene plasseres i forhold til veier og tomtegrenser som vist på planen. Reguleringsrådet kan tillate avvikelser herfra hvor spesielle grunner taler for det, herunder også tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig. Reguleringsvesenet kan påby endringer i tomtenes form og husenes plassering.

§ 4.

1. I området A kan det på enkelttomtene oppføres hus i inntil 1 3/4 etasje. På rekkehustomtene kan husene oppføres i 2 fulle etasjer.
2. I område B kan det på enkelttomtene oppføres hus i 1 1/2 etasje, unntatt tomt B 9 (se § 8).
3. I område E kan det på enkelttomtene E 1 - E 3 oppføres hus i 1 3/4 etasje og tomtene E 4 - E 8 i 1 1/2 etasje.
4. I områdene G, H og I kan det på enkelttomtene og rekkehustomtene oppføres hus i inntil 1 3/4 etasje.
5. Høydene til gesims og møne skal for de ulike hustyper ikke være over:

for 2 etasjes hus 7,O m og 9,O m.
" 1 3/4 " " 5,5 m " 7,5 m.
" 1 1/2 " " 4,5 m " 7,5 m.

Høydene måles fra grunnens planerte nivå etter reguleringsvesenets bestemmelser. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 27 1/2 og 35 grader for 2 og 1 3/4 etasjes hus, og 45 grader for 1 1/2 etasjes

hus. Ens takvinkel skal oppføres i samme byggeflukt.

§ 5.

På enkelttomtene kan våningshusenes størrelse være inntil 12 % av tomtens nettoareal, dog ikke større enn 13O m2. Husene må ikke inneholde mer enn 2 familieleiligheter. Uthus, garasjer etc. kan være inntil 3O m2 i grunnflate.
Plasseringen må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av reguleringsvesenet.

§ 6.

Rekkehusene kan oppføres i tre med inntil 15O m2 samlet grunnflate. Ved større samlet grunnflate må husene oppføres med lovbestemte brannskiller, eller ved at enkelte av rekkehusenes enheter oppføres av brannfaste materialer.

§ 7.

På areal C kan oppføres bygninger som inneholder forretninger, butikker, kontorer, skoler og annet av sosial eller offentlig karakter.
På tomtene C 1, C 2 og C 3 kan oppføres hus av tre i 2 etasjer hvor 1. etasje er innredet til botikker. Husenes 2. etasje kan innredes til boliger eller kontorer. Mellom husene kan oppføres brannfaste bygg i 1 etasje som innredes til butikker, kontorer rller håndverksvirksomhet for publikumsservice. Husenes høyder og takvinkler skal være som bestemt under § 4, pkt. 5. Forøvrig kan det på areal C oppføres bygninger av den art som foran nevnt. Bygningenes form, høyde, plassering, anvendelse, m.v. må godkjennes av reguleringsrådet i hvert enkelt tilfelle.

III. Murbebyggelse, areal B, D og F.

§ 8.

På tomtene B 9 og D 1, D 2 og D 3 kan oppføres stjerneformede bolighus i 3 etasjer : på tomtene F 1, F 2 og F 3 i 4 etasjer - av mur eller andre brannfaste materialler med brannfaste etasjeatskillere.
Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 15 og 35 grader. Høyden til gesims, og takvinkel må godkjennes av reguleringsvesenet i hvert enkelt tilfelle.

IV. Fellesbestemmelser.

§ 9.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig i mer enn 1 år. Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 1O.

For rekkehusenes vedkommende er det ikke uten reguleringsrådets samtyke tillatt å oppføre gjerde mot gate eller eiendomsgrenser.
I skiller mellom rekkehusenes enkeltheter må hegn, hekk eller annen form for markering ikke strekke seg lenger enn 1O m fra veggliv på hagesiden.

Forøvrig skal alle gjerder mot gate eller eiendomsgrense utføres som levende hegn. Unntak fra denne bestemmelse kan gis av reguleringsvesenet når spesielle grunner taler for det.

§ 11.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

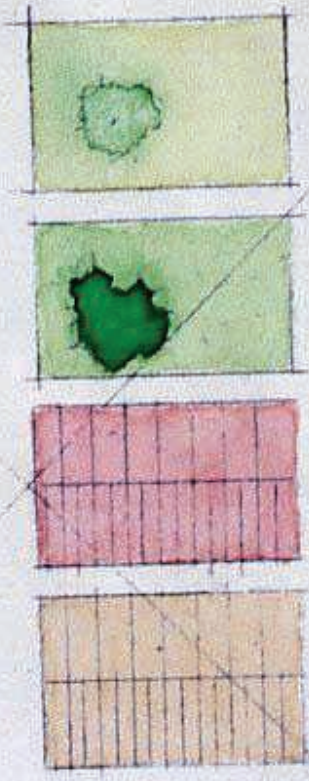

Solberg
Framtida gräns
Selbergvägen
Kringvägen
Kringvägen
Kringvägen
Kringvägen
Kontor
Eg. tomt
Nuvarande gräns
A
B
C
D
E
F
G
H
I
Jn. 01795 Dg
Jn. 02699 Dg
1953
Tomtegränsen
Framtida gräns
Reg. gränser
EG's. OMRÅDET

Jr. 01795 D3

Jr. 03206 D3

Jr. 02699 D3

1953



Fonteområde.

Friområde, park.

Ildfast bebyggelse, etasjetallet påført.

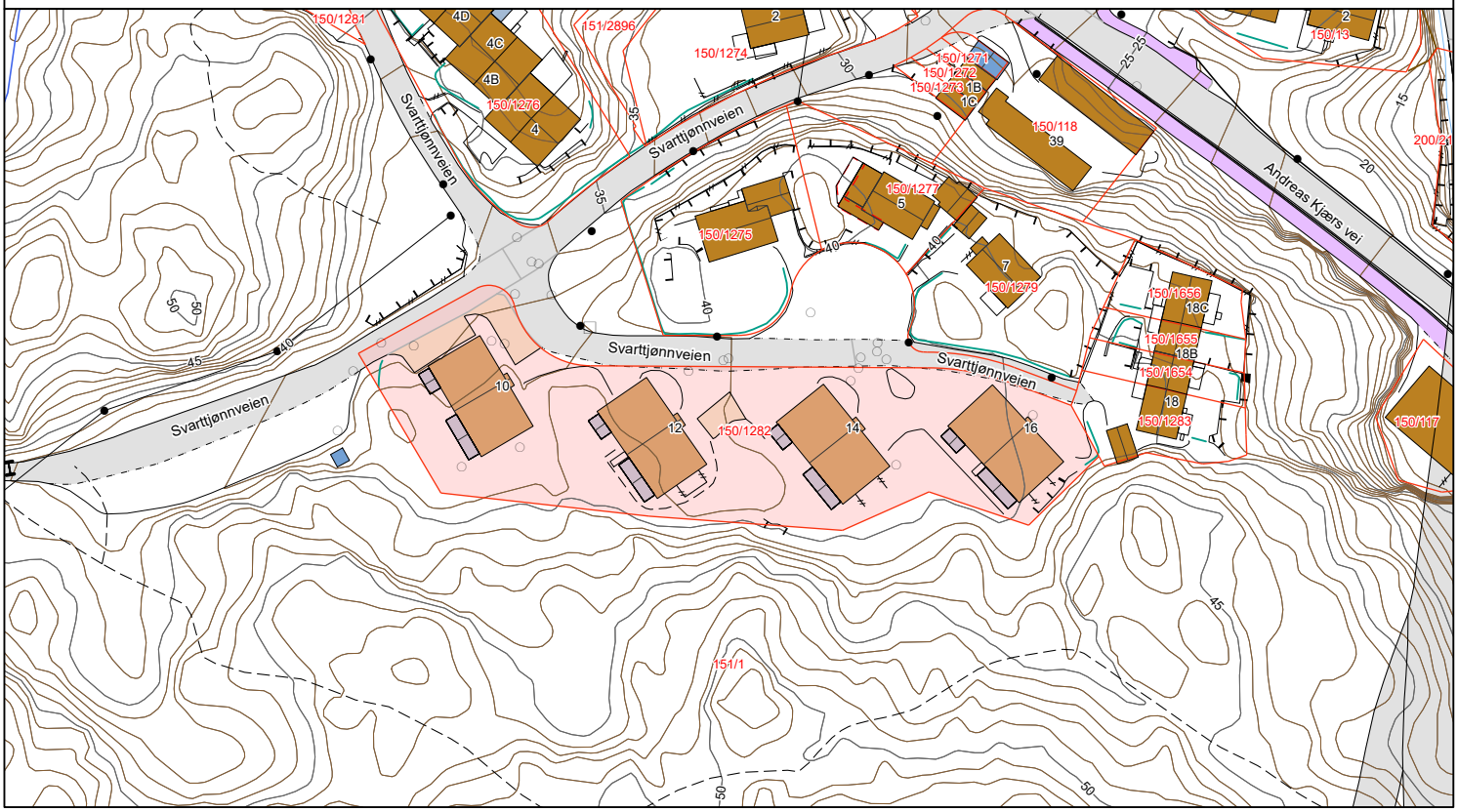
Tre-bebyggelse.

Reg. grense.

Oversiktskart

Adresse: **Svarttjønnveien 16, 4615 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/1282/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3833 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.09.2025



Matrikkelkart

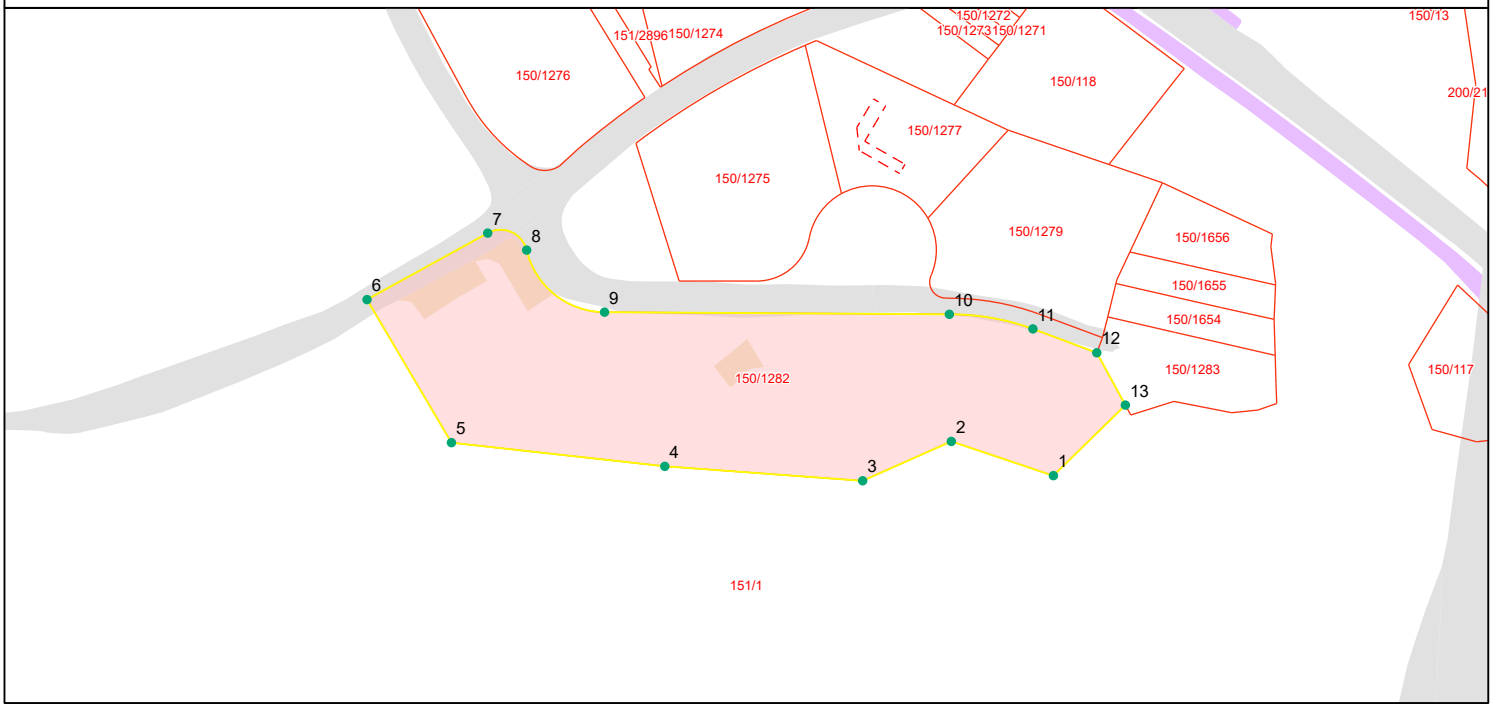
Adresse: **Svarttjønnveien 16, 4615 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/1282/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3833 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.09.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3833 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6446460.75	440639.01	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	20.15	0
2	6446467.15	440619.95	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	18.15	0
3	6446459.79	440603.4	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	37.11	0
4	6446462.49	440566.46	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	40.16	0
5	6446466.92	440526.63	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	31.11	0
6	6446493.67	440510.87	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	25.79	0
7	6446506.11	440533.4	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	9.18	5.011
8	6446502.93	440540.67	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	20.11	15.03
9	6446491.32	440555.21	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	64.5	0
10	6446490.92	440619.58	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	15.95	45.073
11	6446488.19	440635.18	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	12.75	0
12	6446483.73	440647.1	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	11.17	0
13	6446473.94	440652.44	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	18.86	0

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører.
Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom og 3 uker for borettslagsleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.

- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan.

- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om

stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Budet og tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen ligger.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing.
Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål.
Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

Sist oppdatert juni 2013

PRIVATMEGLEREN

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Undertegnede_____f.nr._____

gir herved et bindende bud stort kr _____kroner _____
+ vanlige omkostninger, jf. salgsoppgaven (eksempelvis dokumentavgift, tinglysingsgebyr, forretningsførerhonorar og konsesjonsgebyr)

For eiendommen

_____

Eventuelle forbehold:

_____

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen dersom odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom salgsoppgave for eiendommen fra Privatmegleren Sædberg & Lian.

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap. Budgiver har gjort seg kjent med innholdet i salgsoppgaven og vilkåret for salget.

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med

den_____
_

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, forlenges budet med ytterligere ___ uker (minst 6 uker for fast eiendom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for borettslagsleilighet jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6) regnet fra den dato medhjelper sender inn budet til Tingretten med anmodning om stadfestelse.

Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at lov om avhending av fast eigedom ikke gjelder ved tvangssalg. Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. Undertegnede er kjent med at tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er én måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Meglerhuset Sædberg as til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med de særlige regler som gjelder ved tvangssalg av fast eiendom/registrert andel i borettslag, gjennom informasjon om dette som er vedlegg til salgsoppgaven og som jeg/vi har lest.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Lån i låneinstitusjon: Kr._____

Kontaktperson: _____ Tlf.:_____

Egenkapital kr:_____ Disponibelt kontantbeløp/ Annet _____

Sted og dato_____

Budgiver:

Navn:_____ Navn:_____

Adresse:_____ Adresse: _____

Postnr.:_____ Postnr.: _____

Telefon:_____ Telefon: _____

Epost:_____ Email: _____

Underskrift:_____ Underskrift:_____

TVANGSSALG

DET GJØRES UTRYKKELIG OPPMERKSOM PÅ FØLGENDE:

Eiendommen selges som et tvangssalg gjennom Kristiansand Tingrett.
Kjøper gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved et tvangssalg - Avhendingsloven gjelder ikke.

Følgende heftelser som ikke er pengeheftelser, skal bestå etter salget: Servitutter tinglyst på eiendommen består etter tvangssalget.
Kopi av eiendommens grunnboksutskrift kan fås ved henvendelse til megler.

Ved budgivning må bud iht. Tvangsfullbyrdelsesloven bindes i minimum 6 uker (3 uker for borettslagleilighet). Med partenes og rettighetshavernes samtykke kan bud med bindingstid ned til 15 dager hensyntas. Megler oversender bud til rettighetshaverne og Tingretten og det beste budet vil være det som megler anbefaler begjæres stadfestet. Konferer med megler om budgivingen. Det er Tingretten som tar endelig stilling til budene.

Det blir ikke satt opp noen kjøpekontrakt.

Kjøpesummen med omkostninger skal betales til megler pr oppgjørsdag som er 3-tre-måneder fra den dag medhjelperen (megler) forelegger bud mm for rettighetshaverne og Tingretten for stadfestelse. Betalingsplikt inntrer likevel ikke før 2- to- uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen 2- to-uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig forsinkelsesrente.

Risikoen for eiendommen overtas fra oppgjørsdagen, som er 3-tre- måneder fra den dag medhjelperen (megleren) forelegger bud m.m. for rettighetshavere og Tingretten for stadfestelse

Innvendinger mot stadfestelse av bud må innkomme innen to uker fra partene, rettighetshaverne og byderne har mottatt underretning om at et bud er begjært stadfestet. Etter at Tingretten har stadfestet bud har berørte parter 1 måneds ankefrist på avgjørelsen innen fristen blir bindende.

Ved innsendelse av budskjemaet må denne siden også være påført budgivers signatur.

Ytterligere opplysninger om fremgangsmåten kan fås ved å ta kontakt med saksbehandler.

Det anmodes om å lese nøye informasjon i salgsoppgaven fra Norges Eiendomsmeglerforbund, som er en orientering til kjøperinteresserte om tvangssalg ved medhjelper, samt budskjemaet før inngivelse av bud.

Jeg er kjent med salgsoppgavens innhold vedr. denne eiendom.

BUDGIVERS SIGNATUR

.....

Navn

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.
