PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

MANGANVEIEN 49C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Manganveien 49C , 4629 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 151, bnr. 123

Andelsnummer 72

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 23.09.2025 **Rapportdato:** 09.10.2025 **Oppdragsnr.:** 19344-2033 **Referansenummer:** YH3140

Autorisert foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av Sørlandstakst

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.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

BOLIGTAKST AS

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

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.

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

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

Ved befaringen var det pågående rehabilitering/oppgradering av fasader mm. i regi av borettslaget. Utvendige forhold og pågående arbeider er ikke vurdert eller beskrevet i denne rapporten.

Det er kun leiligheten som er kontrollert (innvendig) samt enkelte forhold vedrørende balkongen. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.
Tilhørende bod er kun oppmålt.

For øvrig må hele rapporten leses

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Vinder på østsiden skal skiftes i følge eier. Dette vil skje i sammenheng med pågående rehabilitering av bygget.
Vinduer mot vest som vender mot innglasset balkong skal ikke skiftes. Disse vinduene har i praksis ikke ytre påkjenninger og vil dermed ha økt levetid. Åpne-lukke funksjon fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Isolerglass vil ha økt risiko for punktering ettersom alderen øker.
Inngangsdør av type brann og lyddør i henhold til krav.
Balkongdør med trekarmer og isolerglass. Døren er fra 1989. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Dørene har ikke ytre påkjenninger og vil dermed har økt levetid. Isolerglass vil likevel ha økt risiko for punktering ettersom alderen øker.
Innglasset balkong med støpt dekke. Teppe lagt på gulvflater ved befaringen. Rekkverk/innglassing av stål og glassfelter. Glassfelter på øvre del kan skyves sideveis. Åpne-lukke funksjon ok. Vanlig vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. TG settes ikke.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.
Vegghent vedovn. Denne ble montert ved tidligere eier ca 2012.
I ca 2018 ble det utført piperehabilitering i regi av borettslaget.
Malte dører. Funksjon ok

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Baderom opplyses å være oppgradert ca 2012. Ingen videre dokumentasjon fremvist på utførte arbeider.
Malte flater i taket. Fliser på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon (dusjkabinett).
Fliser på gulvet.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Ventil i vegg og åpnevindu.
Hullboring er ikke utført siden det ikke er tilgang på et egnet sted hvor det erfaringsmessig vil anses som område forbundet med fuktproblematikk og risiko.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig røropplegg er i hovedsak av type rør i rør system.
Fordelerskap med samlestokk plassert under kjøkkenvasken. Det er montert lekkasjesikring med sensor som vil stenge vanntilførsel ved lekkasje eller vannsøl i området. Det er registrert eldre kobberrør som inntak til vann. Dette er av eldre dato.
Stoppekran ble testet og fungerte ok.
Røropplegg ser i hovedsak ut til å være skiftet. Ingen synlig tegn til svikt.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Bereder er plassert i hjørneskap i kjøkkeninnredning. Bereder er trolig skiftet samtidig som øvrig renovering i ca 2012. Ingen synlig tegn til svikt, men kun begrenset tilgang og kontroll utført.
Det er montert lekkasjesikring med sensor i område ved bereder. TG satt ut fra synlige forhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

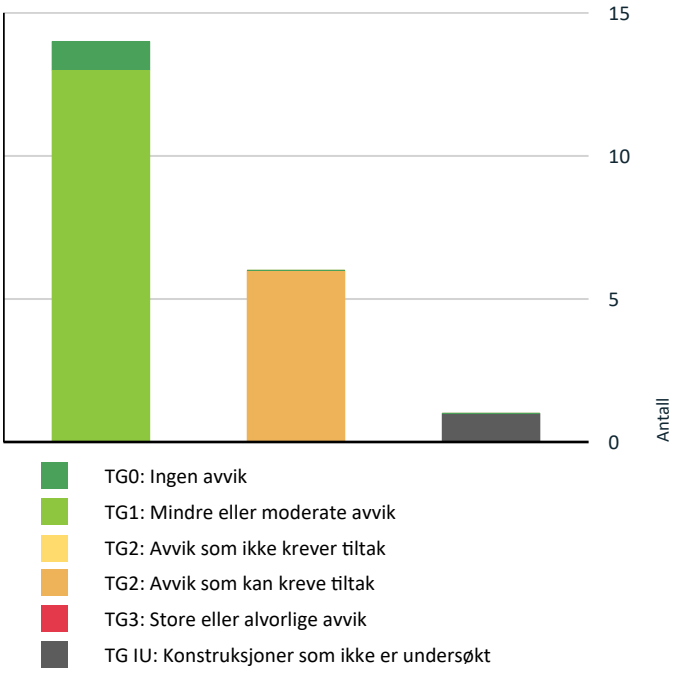
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Årstall som er oppgitt i rapporten er gitt av eier, synlig datostempel og eventuell dokumentasjon fremvist eller tilsendt.

Boligen var møblert ved befaringen og dermed begrenset synlighet og tilgang med tanke på diverse overflater.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1969

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold





UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinder på østsiden skal skiftes i følge eier. Dette vil skje i sammenheng med pågående rehabilitering av bygget.
Vinduer mot vest som vender mot innglasset balkong skal ikke skiftes.
Disse vinduene har i praksis ikke ytre påkjenninger og vil dermed ha økt levetid. Åpne-lukke funksjon fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Isolerglass vil ha økt risiko for punktering ettersom alderen øker.

TG 1 Dører

Inngangsdør av type brann og lyddør i henhold til krav.
Balkongdør med trekarmer og isolerglass. Døren er fra 1989.
Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Dørene har ikke ytre påkjenninger og vil dermed har økt levetid.
Isolerglass vil likevel ha økt risiko for punktering ettersom alderen øker.



B30 branndør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med støpt dekke. Teppe lagt på gulvflater ved befaringen. Rekkverk/innglassing av stål og glassfelter. Glassfelter på øvre del kan skyves sideveis. Åpne-lukke funksjon ok. Vanlig vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG

Overflater

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. TG settes ikke.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert knirk stedvis fra gulver ved befaringen.

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.

Forhold opplyses. Ingen umiddelbare tiltak angis.

TG 1 Pipe og ildsted

Vegghent vedovn. Denne ble montert ved tidligere eier ca 2012.
I ca 2018 ble det utført piperehabilitering i regi av borettslaget.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Malte dører. Funksjon ok

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom opplyses å være oppgradert ca 2012. Ingen videre dokumentasjon fremvist på utførte arbeider.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon (dusjkabinett).

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Under døren er det lagt en type panelplater som ikke anses å være egent for fuktpåkjenning.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ingen dokumentasjon fremlagt. Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer i vegg under vasken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen lekkasjer registrert ved befaring ut fra type kontroll utført. Forhold opplyses og vil kunne utgjøre en risiko med tanke på fuktproblematikk.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventil i vegg og åpnevindu.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales på våtrom. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hullboring er ikke utført siden det ikke er tilgang på et egnet sted hvor det erfaringsmessig vil anses som område forbundet med fuktproblematikk og risiko.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.





2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendig røropplegg er i hovedsak av type rør i rør system. Fordelerskap med samlestokk plassert under kjøkkenvasken. Det er montert lekkasjesikring med sensor som vil stenge vanntilførsel ved lekkasje eller vannsøl i området. Det er registrert eldre kobberrør som inntak til vann. Dette er av eldre dato.
Stoppekran ble testet og fungerte ok.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 på eldre kobberrør samt grunnet ingen dokumentasjon på røropplegget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.



Fordelerskap med samlestokk under kjøkkenvask

TG 2 Avløpsrør

Røropplegg ser i hovedsak ut til å være skiftet. Ingen synlig tegn til svikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet ukjent alder, historikk og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Forhold opplyses. Innhente dokumentasjon/historikk om mulig. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert i hjørneskap i kjøkkeninnredning. Bereder er trolig skiftet samtidig som øvrig renovering i ca 2012. Ingen synlig tegn til svikt, men kun begrenset tilgang og kontroll utført.
Det er montert lekkasjesikring med sensor i område ved bereder. TG satt ut fra synlige forhold.



Bereder kun kontrollert via sokkel på kjøkkeninnredning

TG 1 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.

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.
   Varierende alder på el-anlegget. Diverse oppgradering utført over tid.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Oppgradering av sikringsskap ble utført i regi av borettslaget og antar at de besitter denne dokumentasjonen.

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?
   Nei

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

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

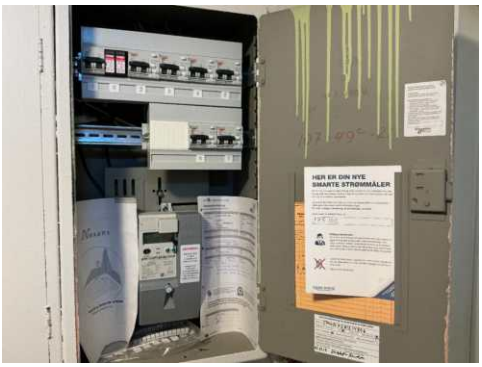
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

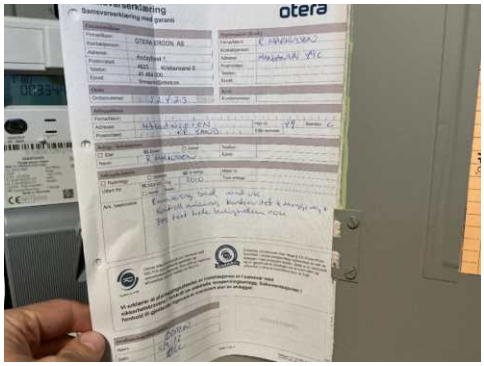
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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?
    Nei



Tilstandsrapport



TG 0 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?
   Nei

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

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

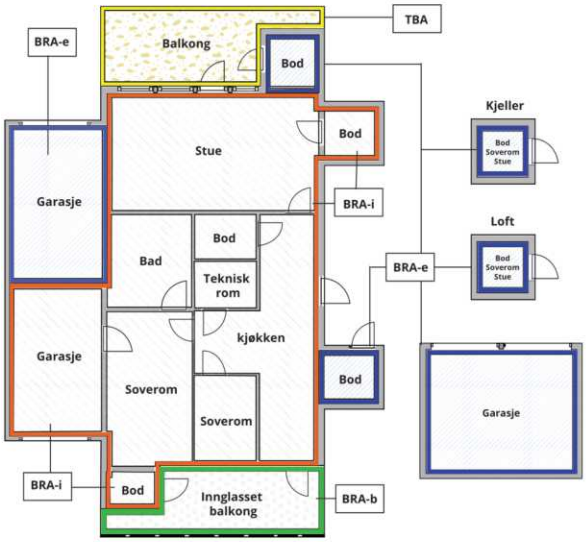
Hva er måleverdig areal?

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	70		22	92	
Kjeller		7		7	
SUM	**70**	**7**	**22**		
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Vindfang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	70	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Tor Ingebrethsen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Manganveien 49C

Hjemmelshaver
Skogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKOGEN BORETTSLAG	952480359			Ingebrethsen Reidun, Ingebrethsen Tor

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
72

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	23.09.2025		Fremvist		Nei
Eier	23.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	07.10.2025		Gjennomgått		Nei

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

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/YH3140

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250398

Selger 1 navn
Tor Ingebrethsen

Gateadresse
Manganveien 49C

Poststed	Postnr
Kristiansand	4629

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: LO

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250398

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felles for borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny isolasjon og nye veggplater og nye vinduer,alt i regi av borettslaget

Arbeid utført av: Vef entreprnør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er jo planlagt 3 nye blokker i Manganveien. Er ikke synlig fra leilighet

Document reference: 131250398

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250398

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250398

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Ingebrethsen	e65022242e72812b5a10c5be4d8e9ee8f5b4cc62	07.10.2025 10:23:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250398

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Manganveien 49C

Nabolaget Tinnheia sør-øst - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 223 elever, 13 klasser	2 min 0.2 km
Krossen skole (1-7 kl.) 92 elever, 7 klasser	19 min 1.2 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	5 min 2.5 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	22 min 1.9 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	7 min 4.1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	9 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tinnheia torv Linje 15	2 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 3.3 km
Kristiansand Kjevik	23 min

BARNEHAGER

Tinnstua barnehage (0-5 år) 59 barn	1 min 0.1 km
Hellinga barnehage (1-5 år) 73 barn	15 min 1.4 km
Grim barnehage (1-5 år) 28 barn	20 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tinnheia	2 min
Joker Tinnheia	10 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Slotts Quartalet	7 min
Apotek 1 Grim	5 min
Lillemarkens Vinmonopol	8 min

SPORT

Karl Johans Minne skole	2 min
Uranveien balløkke binge	8 min
SKY Fitness Tinnheia	2 min
Friskis & Svettis	21 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Manganveien 49C

Nabolaget Tinnheia sør-øst - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 223 elever, 13 klasser	2 min 0.2 km
Krossen skole (1-7 kl.) 92 elever, 7 klasser	19 min 1.2 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	5 min 2.5 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	22 min 1.9 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	7 min 4.1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	9 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tinnheia torv Linje 15	2 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 3.3 km
Kristiansand Kjevik	23 min

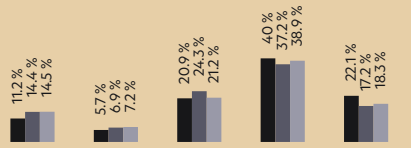
BARNEHAGER

Tinnstua barnehage (0-5 år) 59 barn	1 min 0.1 km
Hellinga barnehage (1-5 år) 73 barn	15 min 1.4 km
Grim barnehage (1-5 år) 28 barn	20 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tinnheia	2 min
Joker Tinnheia	10 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

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
- Buss

SPORT

Karl Johans Minne skole	2 min
Uranveien balløkke binge	8 min
SKY Fitness Tinnheia	2 min
Friskis & Svettis	21 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

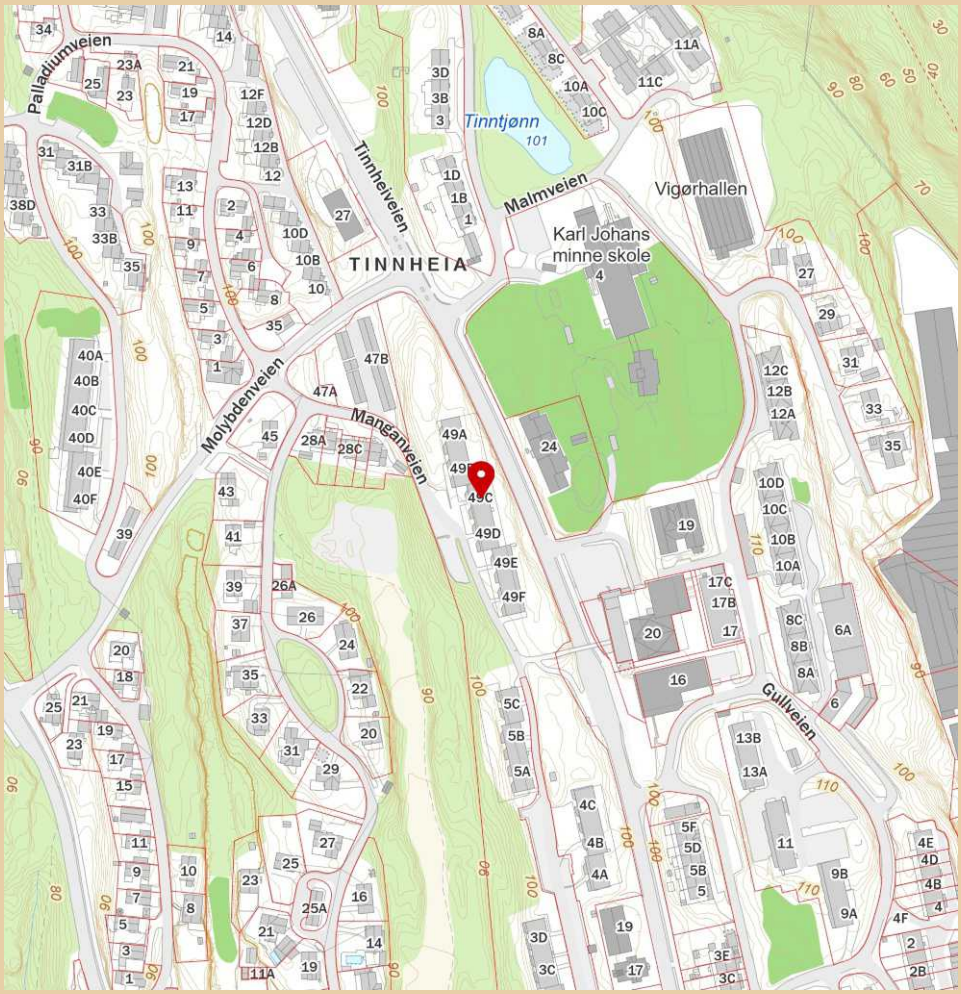
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



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

Manganveien 49C

Nabolaget Tinnheia sør-øst - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 223 elever, 13 klasser	2 min 0.2 km
Krossen skole (1-7 kl.) 92 elever, 7 klasser	19 min 1.2 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	5 min 2.5 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	22 min 1.9 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	7 min 4.1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	9 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tinnheia torv Linje 15	2 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 3.3 km
Kristiansand Kjevik	23 min

BARNEHAGER

Tinnstua barnehage (0-5 år) 59 barn	1 min 0.1 km
Hellinga barnehage (1-5 år) 73 barn	15 min 1.4 km
Grim barnehage (1-5 år) 28 barn	20 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tinnheia	2 min
Joker Tinnheia	10 min

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

VARER/TJENESTER

Slotts Quartalet	7 min
Apotek 1 Grim	5 min
Lillemarkens Vinmonopol	8 min

SPORT

Karl Johans Minne skole	2 min
Uranveien balløkke binge	8 min
SKY Fitness Tinnheia	2 min
Friskis & Svettis	21 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Vedtekter

for Skogen borettslag org nr 952480359.

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 08.12.1965, sist endret den 11.06.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten,
en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker

boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

til andre.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

59. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Bo regler og -plikter i Skogen Borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kommunen om trefelling på tilgrensende kommunal grunn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Beboer er ansvarlig for at sensorledning for aqua stop ikke sklir bort fra sin opprinnelige posisjon. Sjekk dette regelmessig, borettslaget har årlig kontroll fra rørlegger firma for å sjekke at alt fungerer som det skal. Rørlegger firma kartlegger også alder på bereder.

5. Beboer er selv ansvarlig for regelmessig rens av sluker på våtrom minst hvert kvartal, dette for å forhindre fremtidige lekkasjer og tilstopping av rør.

§23 Forebygging av brann.

Dør til sikringsskap må stå i låst stilling for å forhindre ild og røykutvikling i rømningsvei (trappeoppganger) ved brann. Det er beboers ansvar å sørge for at skapet er låst til enhver tid. Dersom beboer mangler nøkkel, må beboer selv gå til innkjøp av en slik nøkkel.

.

Beboer er ansvarlig for kjøp og vedlikehold av røykvarslere i boenheten. Batterier skal / må byttes 1 gang i året.

Beboer er ansvarlig for å sjekke at brannslukningsapparat fungerer, er det feil på slukkeutstyr, skal beboer ta kontakt med styret for å få nytt slukkeutstyr.
Husk å snu/vend apparatet 1 gang i året.

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

Styret

Revidert 06.11.2023

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Manganveien 49C

Dato: 17.09.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1502

Reguleringsbestemmelser for Skogen borettslag. Detaljregulering

Dato:03.03.21
Revidert 10.12.2021

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

1.1 Bebyggelsestype (pbl §12-7)
Innenfor BBB1-BBB2 skal det oppføres leiligheter i blokk.
Innenfor BBB3 – BBB6 skal eksisterende boligblokker videreføres.
Innenfor BKS skal eksisterende konsentrert småhusbebyggelse videreføres.

1.2 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)
For hver boenhet skal det avsettes min. 25 m² uteoppholdsareal.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520).

For uteoppholdsarealer over parkeringsanlegg skal det sikres dekke med minst 1 m dybde fra påstøpt menbran. Oppbygging med drenering, masser, dekker og fundamentering over parkeringskjeller skal fremgå av situasjonsplan.

Uteoppholdsarealene skal utformes med en helhetlig og høy standard og være i tråd med illustrasjonsplan datert 08.08.2020. Uteoppholdsarealer skal fremgå av situasjonsplan.

1.3 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)
All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
Unntatt dette er: mindre bygg på inntil 50 m^2 BYA, som ikke anvendes til beboelse. Tiltak kan ha maks. mønehøyde på 4 meter og maks. gesimshøyde på 3 meter.

1.4 Utnyttelse (pbl §12-7)
BBB1
Bebygd areal (BYA) = 1600 m² BYA

Eksisterende bebyggelse tillates revet og 3 blokker med til sammen inntil 57 boenheter tillates oppført.

Innenfor byggeområde skal det oppføres en nettstasjon. Plassering avgjøres i samråd med Agder energi.

BBB2
Bebygd areal (BYA) = 1600 m² BYA.

Eksisterende bebyggelse tillates revet og 3 blokker med til sammen inntil 45 boenheter tillates oppført.

BBB3-BBB6
Eksisterendes bebyggelses bruk, utnyttelse og høyder skal videreføres.

Innenfor delfeltene BBB3-BBB6 tillates til sammen 134 boenheter.

Funksjonsmessige oppgraderinger av fasader tillates.

Tilbygg for trapp-/heishus tillates oppført innenfor byggegrense, med høyde maks. 3 meter over eksisterende bebyggelses gesimshøyde.

BKS
Eksisterendes bebyggelses bruk, utnyttelse og høyder skal videreføres.

1.5 Høyder (pbl §12-7)
Bygningenes maksimale gesimshøyde (G = kote x) og topp grunnmur (TG = kote X) fremgår av plankartet.

1.6 Terrengtilpasninger (pbl §12-7)
Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

1.7 Forstøtningsmur (pbl §12-7)
Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

1.8 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)
Bygningene skal ha flatt tak/pulttak med vinkel mellom 0 og 10 grader.

Innenfor BBB1 og BBB2 skal bebyggelsen fordeles på tre volumer i hvert av feltene. Volumene skal være jevnt fordelt i fotavtrykk, og volumene skal harmonere i rytme og repetisjon.

Ny bebyggelse skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene. Det stilles krav om at det gjennomføres livsløpsanalyse (LCA) for bebyggelse, analysen skal vektlegges ved valg av bygningenes hovedkonstruksjon og fasadesystem slik at bygningen får best mulig klimaprofil.

Ved fallende terreng skal fasademateriale føres ned til terreng for bebyggelse i BBB1 og BBB2. Med bebyggelse forstås leilighetsbygg og tilhørende parkeringskjeller.

Flate takarealer som ikke brukes til fordrøyning og fellesterrasser skal brukes til fornybar energiproduksjon som for eksempel solceller, solfanger etc.

1.9 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)
Overvann håndteres lokalt og føres til utslippspunkt i Grønndalen. Det etableres åpen grøft gjennom Grønndalen. Grøft skal fortrinnsvis ligge på vestsiden av Grønndalen.

Plassering og utforming av åpen grøft skal fremgå av situasjonsplan.

Flomvei gjennom felt BBB1 må håndteres og løsning skal fremgå av situasjonsplan og tekniske planer.

1.10 Tekniske installasjoner (pbl §12-7)
Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 3 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde.

Takoppbygg kan maksimalt ha en størrelse på 15 m^2.

Takoppbygg skal være inntrukket minimum 4 m fra veggliv/ innenfor en vinkel av 45 grader.

1.11 Støy (pbl §12-7 nr 4)
For hver boenhet skal minst ett soverom være på stille side.

Der det ikke er mulig å oppnå stille side skal minst ett soverom ha tilfredsstillende støyforhold.

Uteoppholdsarealer innenfor støysone skal sikres tilfredsstillende forhold og løsninger for støy skal fremgå av situasjonsplan.

1.12 Parkering (pbl §12-7 nr 7)
Parkering for BBB1-BBB6 skal etableres i felles parkeringsanlegg under delfelt BBB1 og BBB2, vist som BG1 og BG2 i plankartet for parkeringsjeller.

Parkeringskjellere skal etableres innenfor byggegrenser i delfeltet.

I hver parkeringskjeller skal det etableres min. 3 HC-parkeringsplasser, med bredde min. 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangsparti eller heis i parkeringskjeller.

Parkering for boenheter i delfelt BBB1 skal dekkes i parkeringskjeller BG1 og det skal avsettes min. 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Parkering for boenheter i delfelt BBB2 skal dekkes i parkeringskjeller BG2 og det skal avsettes min. 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Parkering for boenheter i delfelt BBB3-BBB6 skal dekkes i parkeringskjeller BG1 og BG2 og det skal avsettes min. 0,98 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

For BBB1-BBB6 skal det etableres 0,18 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet. Gjesteparkering kan dekkes i parkeringskjeller BG1 og BG2 eller i avsatte arealer for parkering SPA1-6.

1.13 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)
Det avsettes areal til sykkelstativ(er) for 2 sykler per boenhet. Halvparten skal plasseres under tak.

1.14 Stiforbindelse (pbl §12-7 nr 7)
Eksisterende stiforbindelse gjennom BBB1 fra Blyveien til Tinnheiveien skal videreføres og offentlighetens adkomst sikres. Stiforbindelsen skal fremgå av situasjonsplan.

1.15 Urbant landbruk
Innenfor felt BBB1-BBB6 skal det tilrettelegges for lokal dyrking med frukttrær, bærbusker og andre spiselige vekster. Det kan etableres felles drivhus, pallekarmer og kjøkkenhager o.l. Drivhus kan plasseres utenfor byggegrense.

Bebyggelse og anlegg – renovasjon (pbl § 12-5, pbl §12-7)
Avfallshåndtering skal løses ihht. til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm.
Det skal etableres nedgravd løsning for BBB1-BBB6.

f_BRE1 er felles for BBB1 og BBB6
f_BRE2 er felles for BBB4 og BBB5
f_BRE3 er felles for BBB2 og BBB3

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til en hver tid gjeldende kommunale normaler.

Teknisk plan skal vise skiltplan som hindrer gjennomkjøring av andre kjøretøy enn renovasjonsbil og brøytebil over o_SGS4.

Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).
Felt/vei o_SKV1-o_SKV3, o_SF1-o_SF3 og o_SGS1-o_SGS3 skal være offentlig.

Felt o_SGS4 er offentlig og det tillates gjennomkjøring med renovasjonsbil og brøytebil.

Parkering (pbl § 12-7).
Områdene kan benyttes til parkering.

f_SPA1 er felles for beboere i BBB3.
o_SPA2 er offentlig.
f_SPA3 er felles for beboere i BBB4, BBB5 og BBB6.
o_SPA4 er offentlig.
o_SPA5 er offentlig.
o_SPA6 er privat.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for GF1- GF6. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til en hver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:
- Vegetasjon/enkelttrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Etablering av ny vegetasjon.
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser og friområder.
- Utforming av turveier og belysning.
- Ras- og fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.
- Støyskjermende tiltak for o_GF6.
- Flomveier.

Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)
Innenfor o_GF1, f_GF2, f_GF3 og f_GF4 skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares.

Kvartalslek (pbl § 12-5, pbl § 12-7)
Felt o_GF1 skal opparbeides med kvartalslekfunksjoner og stiforbindelse og beblysning i tråd med konseptskisse for Grønndalen.

Sandlek (pbl § 12-5, pbl § 12-7)
Felt o_GF5 og o_GF6 skal opparbeides som sandlekeplass.

4. Hensynssoner (pbl § 12-6)

4.1 Infrastruktursone – H410
Titak innenfor H410 skal avklares med og godkjennes av kommunen. Hensynssone vist i plankart nivå 1 gjelder tiltak over og under bakken.

4.2 Sikringssone – frisikt
Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

5.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge
a) godkjent utomhusplan med tiltaksplan for forurensede masser i Grønndalen.
b) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert på det omsøkte området.
c) undersøkelser for eventuelle forurensninger i grunnen.
d) godkjente tekniske for planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

5.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB1 og BBB2 skal
a) Grønndalen med turvei være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
b) bom i overgang o_SKV2 – o_SGS4 som vist i plankart være etablert.

5.3 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i BBB1 skal
a) området o_GF5 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
b) snuhammer sør for o_SGS4 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
c) f_BRE1 og f_BRE2 være etablert.
d) o_SGS1 og o_SGS2 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
e) midtrabbatt i krysset Tinnheiveien/Messingveien være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
f) flytting av busstopp og etablering av ventebu langs o_SGS2 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
g) sikt i krysset Tinnheieveien/Messingveien være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

5.4 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i BBB2 skal
a) området o_GF6 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
b) snuhammer som vist i plankartet nord for o_SGS4 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
c) f_BRE3 være etablert.
d) fortau o_SF2 fra Molybdenveien inn Manganveien være forlenget og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

e) reetablering av fortau o_SF1 langs Tinnheiveien ved fotgjengerfelt være ferdig og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
f) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

5.5 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BBB1 og BBB2 skal

a) parkeringsplasser for BBB3-BBB6 være opparbeidet.
b) det dokumenteres tilstrekkelig rensekapasitet for avløp i Bredalsholmen renseområde.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.02.2022 som sak nr.23/22

Plan- og bygningssjefen.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BKS — Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BBB — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- BE — Energianlegg
- BVA — Vann- og avløpsanlegg
- BRE — Renovasjonsanlegg

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV — Kjøreveg
- SF — Fortau
- SGS — Gang-/sykkelveg
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal
- SPA — Parkering

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GF — Friområde

§12-6 - Hensynssoner

- H140 — Frisikt
- H410 — Krav vedrørende infrastruktur

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Eiendomsgrense som skal opprettes
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Grense for sikringssone
- Grense for infrastruktursone

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Stenging av avkjørsel
- Vegstengingtfysisk sperre

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: www.infoland.no
Dato for basiskart: November 2019
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag:
Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000
0 25.0 50m

N

Kristiansand kommune

Detaljregulering

Skogen borettslag

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 4204_1502

Forslagsstiller: Tinnheia Utvikling AS

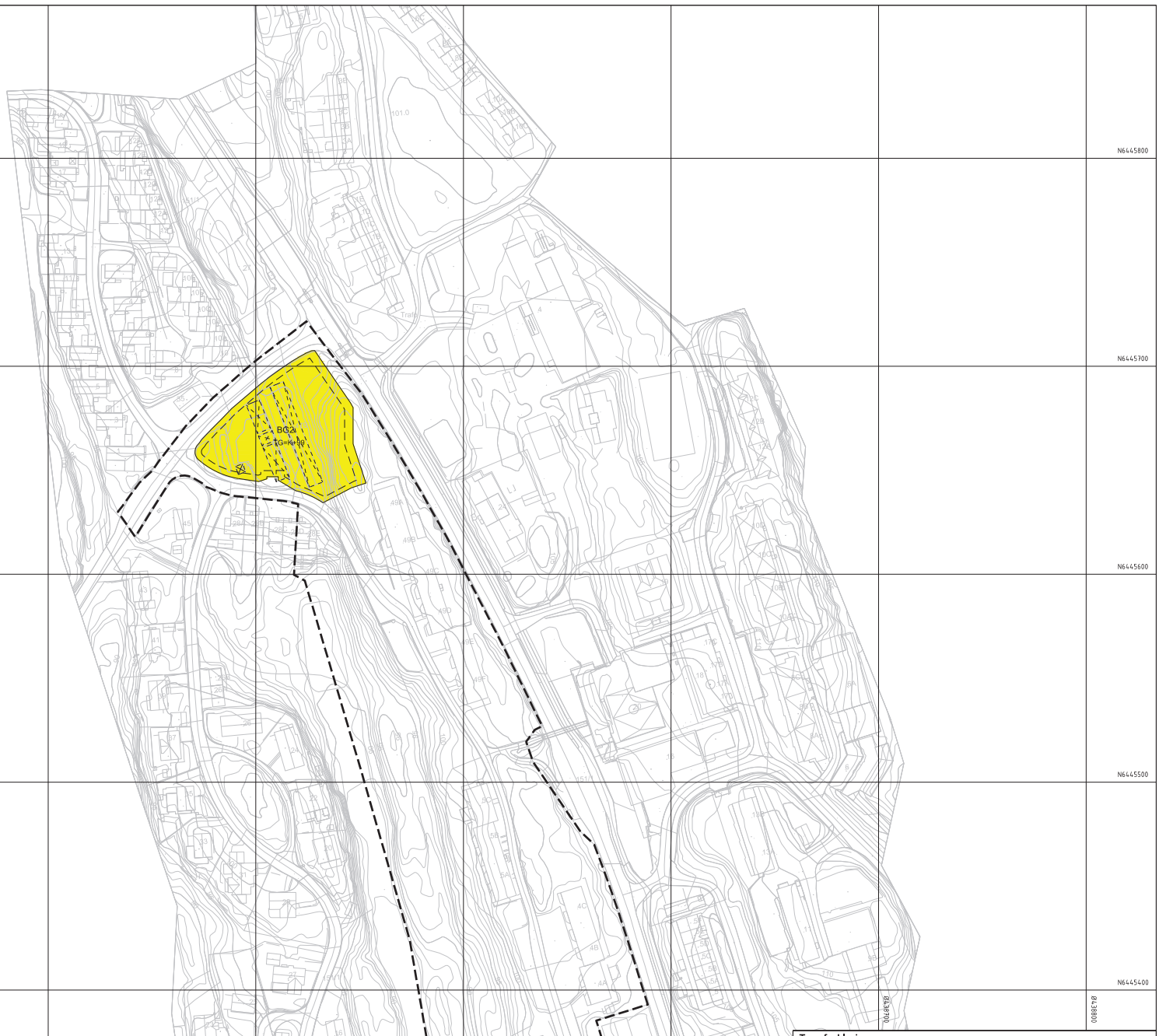
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

			SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato 07.05.21	Revisjon	Revidert etter vedtak i BSU 22.04.21	73/21	22.04.21	
Dato 09.11.21	Revisjon	Revidert etter offentlig ettersyn			
Dato XXX	Revisjon	XXX			
Bystyret sitt vedtak			23/22	16.02.2022	
Ny 2. gang behandling					
Offentlig ettersyn fra ..... til					
2. gangs behandling					
Offentlig ettersyn fra ..... til		14.05.2021 - 25.06.2021			
1. gangs behandling					
Kunngjøring av oppstart av planarbeid					
Oppstartsmøte: 29.11.2019					

PLANEN ER UTARBEIDET AV: PLANFOLKET.	TEGNNR.	DATO	SIGN.
		03.03.21	EFB

Det bekreftes at planen er i samsvar med bystyrets vedtak av

Dato Plansjef



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BG — Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Linjesymbol

- Planens begrensning
- Formålgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	www.infoland.no	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	November 2019	Kartmålestokk:	1:1000 m
Koordinatsystem:	ETRS89.UTM-32N		
Høydegrunnlag:	NN2000		

0 25 50m

N

Kristiansand kommune

Detaljregulering

Skogen borettslag

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 4204_1502 nivl

Forslagsstiller: Tinnheia Utvikling AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato 09.11.2021 Revisjon XXX			
Dato XXX Revisjon XXX			
Dato XXX Revisjon XXX			
Bystyret sitt vedtak	23/22	16.02.2022	
Ny 2. gang behandling			
Offentlig ettersyn fra ..... til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra ..... til ..... 14.05.2021 - 25.06.2021			
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			
Oppstartsmøte...			
PLANEN ER UTARBEIDET AV: Eiliv Hansen Arkitekt Mnal	TEGNNR.	DATO	SIGN.
		03.03.21	EFB

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Dato Plansjef

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Manganveien 49C, 4629 Kristiansand S
Gnr. 151, Bnr. 123, andelsnr. 72 i SKOGEN BORETTSLAG, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250398

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Lars Erik Greivstad

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 991 56 031

E-post: larserik.greivstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
