PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG
SALGSOPPGAVEN
GAMLE KULIAVEG 98

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gamle Kuliaveg 98, 4645
KRISTIANSAND kommune
gnr. 610, bnr. 667
Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 **Rapportdato:** 16.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15166-1573 **Referansenummer:** HM3020

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i en bygning som er oppført i 2015. Ut fra alder er leiligheten normalt godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand. Man må være obs på de forhold som er nevnt i selve rapporten. Hele rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

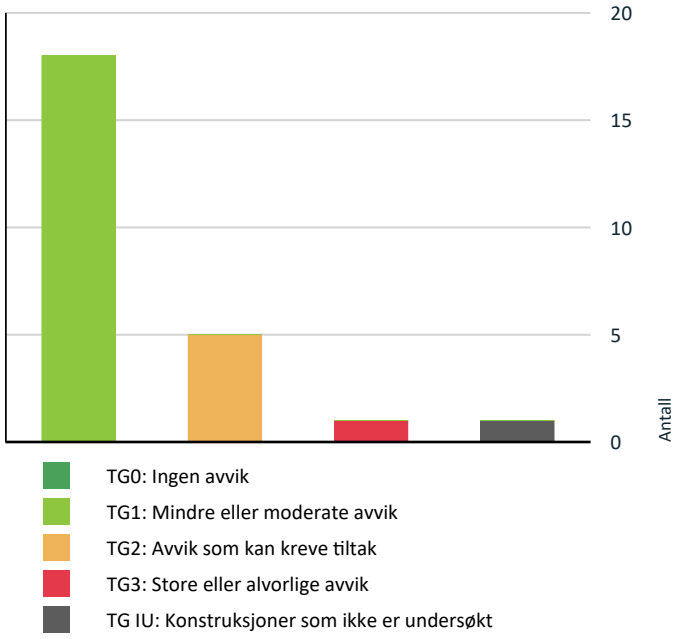
Boligbygg med flere boenheter

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

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

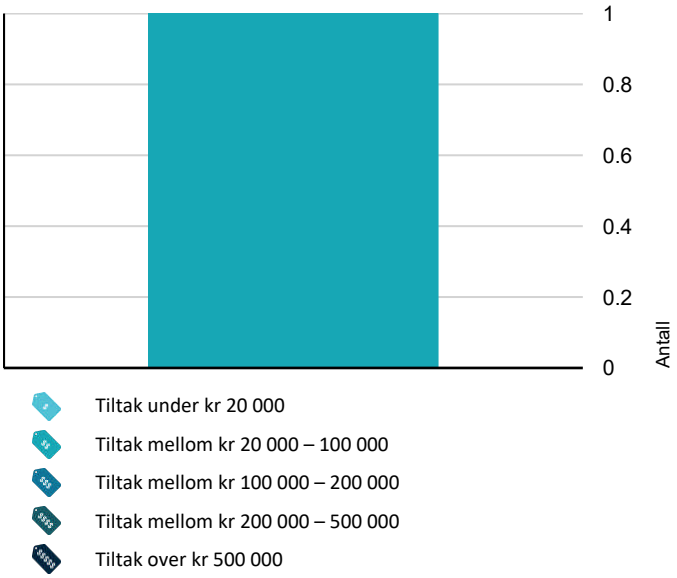
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er kun befart fra innsiden og i fra veranda. Ingen fellesarealer elle utvendige forhold er befart.

Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom/bod > Overflater Gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom/bod > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2015

Kommentar
Opplyst i eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig - Leilighet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer som er testet virket ok.





TG 1 Dører

Dører virket ok. Noe avskalling nede på dørblad på hoved dør. Synlig papp på dekket foran hoved dør, ute, ved terskel. Propper mangle ri karm utvendig på skyvedør til verandaen.









TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med terrassebord i tre og rekkverk i glass med stål rekke.

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

Tilstandsrapport











INNVENDIG

TG 2 Overflater

Noe løse lameller i parkett flare plasser på gulver. Ellers virker overflater ok.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Parkett er modne for utskifting.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv er ikke rett. Gulv heller og går noe opp og ned. parkett ligger flytende og beveger seg noe ved gange.

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

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

TG 1 Innvendige dører

Dører fra byggetiden fungerte ok.

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

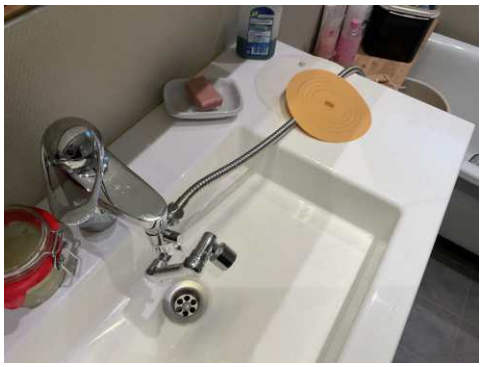
VÅTROM

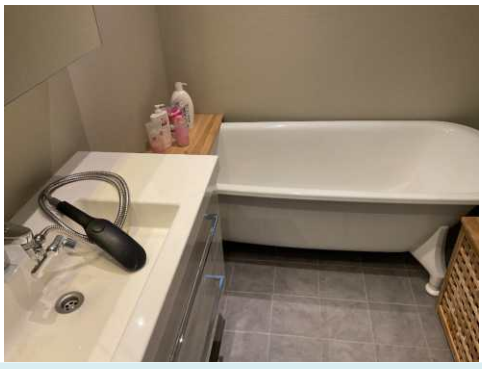
4. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv. Malte vegger. Ikke blandebatteri til vann til badekaret. Vann fylles fra kran til vask via forlenget vannslange.







4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Ikke målbar fukt i vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Lite høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp sluk. Ca. 1,5 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under dusjkabinettet. Ikke sluk under badekaret. Vann fra badekaret er ført i åpent rør som ligger mot vegg og langs gulv til sluken. Mansjett som går ned bak klemringen. Det er umulig å se om mansjett er smurt med membran der den går bak klemringen.



Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vann til badekar via slange fra kran på vasken. Innredninger virket ok.



4. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Bad ligger med vegger inn mot kjøkken og nabo.



4. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk og tilluft virket ok.

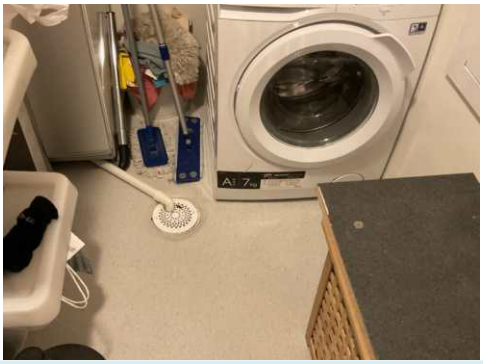


4. ETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

Belegg på gulv. Malte vegger.





4. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Ikke målbar fukt i vegger.

4. ETASJE > VASKEROM/BOD

Tilstandsrapport

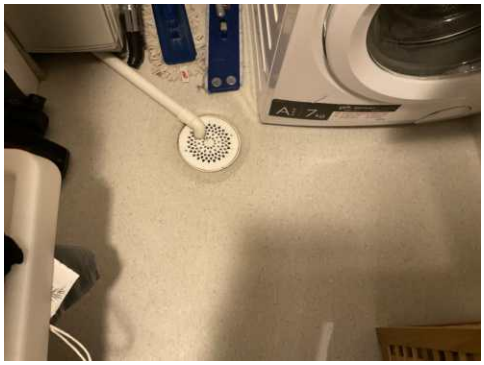
TG 3 Overflater Gulv

Ikke fall på gulv mot sluken. Rundt sluken er det i en diameter på ca. 5 cm. en nedsenking i gulvet og fall til sluken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





4. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt





4. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg til vaskemaskin virket ok.

4. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 2 Ventilasjon

Ok. avtrekk, men lite eller ingen tilluft.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

4. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke målbar flukt i vegg mot stue der det er tatt hull i veggen på vaskerommet på et tidligere tidspunkt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredningen virket ok ut fra alder.









4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator virket ok.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Ingen synlige lekkasjer i synlige vannrør.



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

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer i synlige

TG 1 Ventilasjon

Det balanserte anlegget opplyses å fungere ok.



TG 1 Varmtvannstank

Varmt vann fra anlegg på vaskerom/bod.



TG 1 Vannbåren varme

Skap til vannbåren varme i bod/vaskerom.





Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El. anlegg fra byggetiden. Skru sikringer.

Tilstandsrapport

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.
2015

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?
Nei

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?
Nei

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





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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

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

Tilstandsrapport





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

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

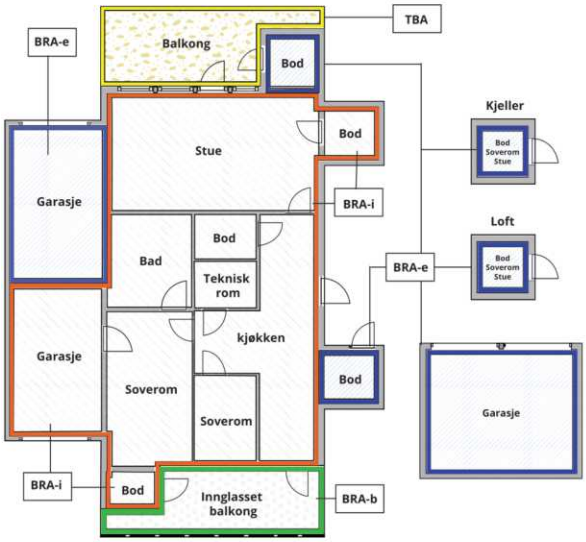
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Norsk takst

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)**
4. Etasje	73			73	8
Kjeller		5		5	
SUM	**73**	**5**			**8**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Gang, bad, soverom, kjøkken, vaskerom/bod, stue, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	69	4

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Roy A. Andersen	Takstingeniør
	Maritha Pernille Bull	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	610	667		0			Eiet

Adresse
Gamle Kuliaveg 98

Hjemmelshaver
Maritha Pernille Bull

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Eier av adkomstdokumenter
/SOLSIDEN BOPARK 3 BORETTSLAG	988981192		Maritha Pernille Bull

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
18

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• 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/HM3020

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.
131260114

Selger 1 navn
Maritha Pernille Bull

Gateadresse
Gamle Kuliaveg 98

Poststed	Postnr
NODELAND	4645

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260114

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

Beskrivelse: Vannproblem svalgang 1 etg., parkeringsplass og fuktinntrengning i kjeller Skal utbedres

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert ekstra stikkontakter på sov 1 og på kjøkken/stue

Arbeid utført av: Søgne elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Årlig service på varmepumpe ble sist tatt 16.02.26

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260114

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Godtatt på generalforsamling å utbedre elbil lading, kjøreforhold opp/ned garasje og vannproblem svalegang 1 etg. med vanninntrengning kjeller vinterstid. Ekstrakostnader blir ca 98 kr pr mnd no

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: 131260114

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: 131260114

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maritha Bull	75e68f0e0841b8b236db 883ed488566d7e0c026b	10.03.2026 17:47:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260114

- 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

Gamle Kuliaveg 98

Nabolaget Nodeland - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tunballen skole (1-7 kl.) 335 elever, 14 klasser	2 min 1.8 km
Rosseland skole (1-7 kl.) 99 elever, 8 klasser	6 min 3.3 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	11 min 8.6 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	13 min 9.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sogndalen Gamle Rådhus besøkslader...	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nodeland stasjon Linje F5	3 min 0.3 km
Nodeland stasjon i Songdalsvegen Linje 46, 48, 583T	5 min 0.4 km
Kristiansand Kjevik	34 min

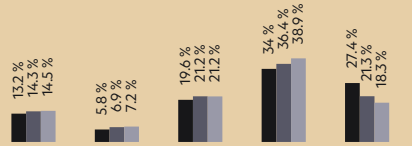
BARNEHAGER

Eventyrheia barnehage (1-5 år) 92 barn	1 min 1.7 km
Tunballen barnehage (1-5 år) 67 barn	2 min 1.8 km
Bjørnungen barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 3.1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Greipstad	5 min
Joker Nodeland	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nodeland	1 384	725
Nodeland	2 637	1 248
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

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

SPORT

Nodeland barneskole	11 min
Skinnarmoen ballbane	10 min
Shapes Brennåsen	5 min
Lifechange treningssenter	7 min

«Alt vi trenger ligger i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

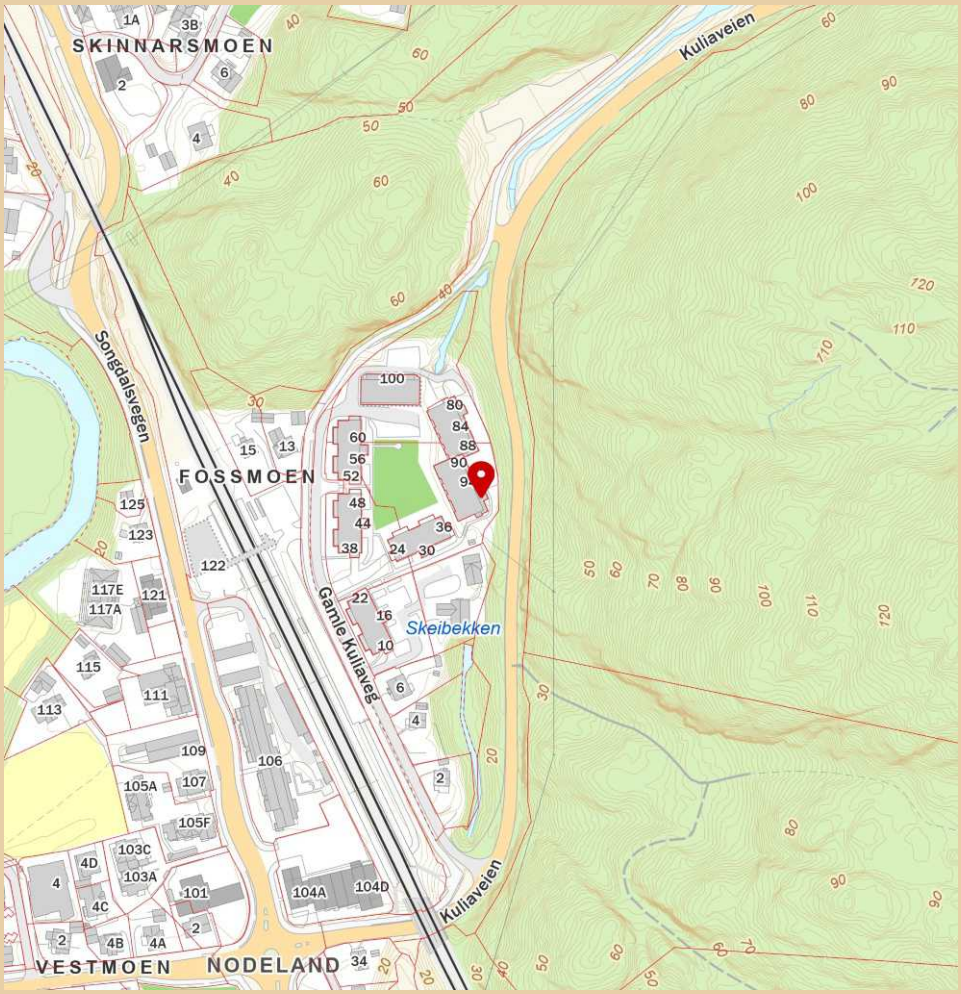
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Gateparkering
Lett 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

VEDTEKTER

Vedtekter for Solsiden Bopark 3 Borettslag org nr 988981192, tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag, vedtatt på stiftelsesmøte, sist endret den 20.11.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Solsiden Bopark 3 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 på Nodeland 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 5000,-

(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.

(5) Bare andelseiere i borettslaget (SB3) og bare fysiske personer (enkeltpersoner), kan være eiere av p-plass og bod i garasjeanlegget.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

(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) Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Det er tillatt med dyr av art hund, katt og fugl. Dyrehold skal i alle tilfeller godkjennes av styret. Beboere som holder dyr, skal sørge for at det ikke sjenerer andre beboere.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

5. Vedlikehold
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(7) 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.

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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Det er eier av bolig som eier og er ansvarlig for at varmepumpen vedlikeholdes og virker, slik den skal. Borettslaget organiserer årskontroll av varmepumpene.
Varmepumpene er forsikret gjennom borettslagets forsikringsordning.

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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 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 og nestleder ved særskilt valg.

(4) Styrerepresentanter/styremedlemmer, skal bestå av andelseiere i borettslaget. Styreleder bør være andelseier, men kan hentes eksternt. Såfremt det ikke kan skaffes representant, kan det hentes eksternt.

(5) Valgkomite: Generalforsamlingen velger en valgkomite på 3 medlemmer, hvorav minst 1 av medlemmene skal være fra styret. Styrets leder og nestleder kan ikke være medlem av valgkomiteen.

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.

9. Generalforsamlingen
9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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.

HUSORDENSREGLER
For Solsiden Bopark 3 Borettslag -Nodeland (org.nr.. 988 981 192)
Vedtatt av styret den 9.12.2025

Borettslaget er tilknyttet BOSØR (boligbyggelag), alle beboere har mulighet til tilgang til BOSØR portalen «Min side». Borettslaget benytter Lettstyrt.no, til kommunikasjon med beboerne, oppbevaring av dokumenter og til styrets arbeid mm. Alle beboere oppfordres til å registrere seg som bruker, da mesteparten av styrets informasjon til beboerne går via Lettstyrt.no eller BOSØR portalen. Hjemmel for borrettslaget og styrets arbeid er «Lov om burettslag av 2003», våre vedtekter siste endret 20.11.2025 og disse husordensregler. Det er styret som fastsetter husordensreglene herunder branninstruks. Det er generalforsamlingen som fastsetter vedtektene, (hjemmel §11-1 i våre vedtekter)

1.1 Formål og omfang
a) Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
b) Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.
c) Andelseiere/beboere er ansvarlige for å sette seg grundig inn i og å etterleve husordensreglene og for at også eventuelle husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

1.2 Aktiviteter og støynivå
a) Beboere i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter og støynivå som kan virke unødig forstyrrende på naboer. Lydnivå på musikkanlegg, TV, radio ol. må tilpasse slik at det ikke virker unødig forstyrrende på naboer. Dette gjelder også utenfor tidsrommet for nattero, se 1.2 b.
b) **Nattero:** Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00 og 07.00.
I **helger og på helligdager** gjelder dette mellom 23.00 og 08.00
I dette tidspunktet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres aktiviteter som kan virke sjenerende på omgivelsene, for eksempel å bruke støvsuger, vaskemaskin og tørketrommel.
c) Ved spesielle anledninger som medfører støy etter kl. 23.00, skal beboere i tilstøtende boliger varsles i god tid. Hver beboer kan ha max 2 slike fester i året.
d) Naboer og styret skal varsles når innflytting, modernisering eller reparasjon i boligen medfører banking, boring, sliping, saging etc. Dette tillates i så fall på hverdager (mandag-fredag) mellom kl. 07.00 og 20.00 og lørdager mellom kl. 10.00 og 18.00. Det er **ikke tillatt** på søndager og helligdager

1.3 Bruk av bolig, kjellerbod og garasjeplass
a) For å unngå at vann- og avløpsrør blir frostskadet, skal beboere i den kalde årstiden sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende.
b) For å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen, skal beboere sørge for at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne og hele året. Avtrekksventiler bad og toalett må også holdes i drift hele året.
c) Beboere plikter å melde fra til styret umiddelbart dersom det oppdages veggdyr eller andre skadedyr i boligen. Andelseiere må på egen regning sørge for desinfeksjon/sanering.
d) Risting og lufting av tøy, tepper etc. er ikke tillatt fra rekkverk balkong, vindu eller fra svalgang.
e) Parkeringsplass, balkong eller svalgang skal ikke brukes som lagringsplass for møbler, søppel og lignende. Det ser ikke pent ut og kan dessuten tiltrekke seg rotter, mus og andre skadedyr.
f) Beboere er ansvarlige for å fjerne is og snø fra egne balkonger.
g) Andelseiere skal på forhånd søke styret skriftlig om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger og på uteareal. Dette gjelder for eksempel hvis du vil sette opp markiser, plattinger, levegger, lufteventiler eller lignende. Parabolantenner og varmepumper med utvendig aggregat tillates ikke, det samme gjelder fuglebrett/fuglekasser. Arbeidet skal ikke påbegynnes før skriftlig tillatelse foreligger fra styret.
h) Andelseiere skal ikke uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. Burettslagsloven §§ 5-3 til 5-9, se også § 4-2 i vedtektene.
i) Det er ikke tillatt med blomsterkasser på **rekkverk** på balkong og svalgang.

1.4 Fellesarealer
a) Beboere skal bidra til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive garasjeanlegg og inn- og utvendige fellesarealer.
b) Røyking er ikke tillatt på svalgangene, i garasje, heis og trapper.
c) Av sikkerhetsmessige grunner må svalganger og heisrom holdes åpne. De skal ikke brukes som oppbevarings/lagringsplass for sykler, putekasser, møbler, søppel, kattesand og lignende. Men det er greit å ha et lite bord og et par stoler utenfor egen leilighet.

d) Søppel kan tiltrekke seg rotter, mus og andre skadedyr og skal ikke oppbevares på svalganger, bod i kjeller, kjeller generelt og balkong. Ved inn-utflytting kan beboere/andelseier etter forhåndstillatelse fra styret, for korte kort perioder oppbevare flyttegods (men ikke søppel) på svalgang og egen parkeringsplass i kjeller, men dette må ikke medføre hinder for andre beboere eller komme i konflikt med gjeldene branninstruks.
e) Det er ikke tillatt å kaste aske, sneiper eller snus på bakken eller gulvet i borettslagets fellesarealer ute og inne. Bruk askebegrene som er skrudd opp på fellesarealene.
d) Renhold svalgang, den enkelte beboer plikter å holde området utenfor egen leilighet ryddig, rent og fri for lauv og lignende.
e) Det er lov å røyke på egen veranda/balkong, men det er ikke tillatt å kaste sneiper, aske og snusposer ut fra verandaen/balkong. Det er svært brannfarlig, og det er tillegg en uakseptabel forsøpling.

1.5 Kjøring, parkering (gjester og beboere), lading elbil

a) Gjesteparkering er **til våre gjester**.
Beboerne kan for 1 periode på inntil 3 timer (pr døgn) parkere på gjesteparkeringen.
Beboere skal ellers benytte sin tildelte garasjeplass i kjeller.
Parkering foran Solsiden Bopark 4. kan også benyttes av våre gjester og beboere.
Det er tillatt å la **egne gjester** kunne få lade elbil i kjeller (garasje) eller benytte parkeringsplass i kjeller tilhørende den de besøker, beboer kan da benytte gjesteparkering for parkering av egen bil, i samme periode.
b) De som har mer enn en bil, kan kontakte beboere eller styret og høre om det er mulig å låne eller leie en ekstra garasjeplass.
c) Det er ikke tillatt å låne eller leie ut garasjeplass til andre enn beboere.
d) Parkering på gang- og sykkelvei eller felt som ikke er merket for parkering er kun tillatt for korte opphold ved nødvendig nyttekjøring, som av- og pålessing.
e) Det er tillatt å lade el-bil i garasje dersom **egen kurs** tilhørende aktuell andelseier installeres av autorisert installatør. Kostnaden til slik installasjon dekkes i sin helhet av aktuell beboer/andelseier. I garasjen eller på borettslagets fellesareal er det ikke tillatt å lade elbil på vanlig stikkontakt fra bod eller andre steder med tilgjengelig kontakt.
f) Av sikkerhetsmessige grunner er det forbudt å lagre drivstoff og gassflasker i bod og kjeller. Andre lett antennelig stoffer som olje, parafin ol. er kun tillatt i små mengder, som ansees normal mengde for en vanlig husholdning.
g) Det er ikke tillatt å sette bil på tomgangskjøring, dette både av hensyn til støy og forurensning. Dette er ellers også klart regulert i vegtrafikk loven og tilhørende forskrift. Dette gjelder både i kjeller og på våre uteareal.

1.6 Dyrehold (se også vedtektene § 4-1 (5))

a) Beboere må på forhånd søke styret skriftlig om å holde husdyr.
b) Det er tillatt med dyr av art hund, katt og fugl, men må søkes om jf. 1.6 a. men det gis ikke tillatelse til mer enn opptil 2 stk totalt (av hund, katt eller fugl) pr boenhet.
c) Styret vil som regel gi tillatelse til dyrehold under forutsetning av at andelseier/beboer aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Tillatelsen fra styret skal gis skriftlig.
d) Beboere som holder dyr, skal sørge for at det ikke unødig sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.
e) Det er båndtvang, hele året for husdyr på borettslagets område.

1.7 Søppel og sortering av avfall, og spesialavfall (punkt i)

a) Våre søppeldunker er beregnet for ordinært husholdningsavfall. Beboer skal selv frakte større ting til gjenvinningsstasjon, for eksempel papp mm. fra innflytting, utflytting, renovering eller kjøp av møbler, hvitevarer, brunevarer etc. Slikt avfall er **ikke** ordinært husholdningsavfall.
b) Avfall skal ikke settes utenfor søppeldunker, alt avfall **skal legges opp i** den aktuelle søppeldunk.
c) **Alt** avfall skal sorteres og håndteres jf. punkt (d-i) nedenfor
d) **Brun dunk** er til matavfall i bioposer.
e) **Grønn dunk** er til papir og papp
f) **Blå dunk** er til ren plast.
g) **Burgunder dunk** er til skylt glass og metall.
h) **Svart dunk** er til restavfall.
i) **Spesialavfall:** batteri, lysrør ol., elektriske artikler, **må beboer selv** levere på godkjent mottak for slikt avfall. Det er også mulig å gjøre en avtale direkte med vår vaktmester om bistand til levering av spesialavfall, kostnaden for dette avtales og betales direkte til vaktmester.
j) Det er ikke tillatt å helle frityr olje, annet matolje, fett ol. i vasken/avløp, det kan stivne og tette rørene.

1.8 Andre bestemmelser

a) **Grilling** er tillatt på balkongen ved bruk av elektrisk grill eller gassgrill. Den som griller må ta

hensyn til brannfare og sørge for at naboer ikke sjeneres unødig.

b) Bålpanne, grillplass på fellesområde kan brukes av alle og det må ryddes etter bruk.

c) Benk, bord og stoler på fellesareal er for alle.

d) **Brannøvelse** holdes 1 gang pr. år, alle beboere er pliktig å gjøre seg kjent med gjeldene branninstruks.

e) **Dugnad** holdes inntil 2 ganger pr. år; innen 17.mai og eventuelt en i løpet av høsten.

f) Det er ikke tillatt å feie i garasjen. Dette kan utløse brannalarmen.

g) Garasje skal ikke brukes til reparasjon av biler.
Dekkskift og bytting av vindusvisker, lys og lignende er tillatt, men kun for egne biler eller andre beboeres bil/biler.

h) Vedlikehold og pliktig tilsyn (se vedtektene kapittel 5-2) som er styrets ansvar i boenhetene som f.eks. kontroll av brannvarslere, sprinkleranlegg, service av varmepumpe, av verandadør krever tilgang til den enkelte boenhet. Dette varsles av styret i god tid. Styretsleder og/eller nestleder, vil delta på dette. Dersom noen har byttet fra systemnøkkel til egen nøkkel, er de selv ansvarlig for å avklare/ordne nødvendig tilgang, ved pliktig tilsyn eller vedlikehold. Se vedtektene §5-2 (4). Medfører dette ekstra kostnader, må det dekkes av den aktuelle beboer/andelseier.

i) **Informasjon fra styret**, gis fortrinnsvis via Lettstyrt.no, beboere som ikke har oppgitt epostadresse, eller reservert seg for dette, er selv ansvarlig for å holde seg informert om meldinger fra styret.

j) Styretsleder og nestleder, har begge **(universalnøkkel),** som brukes jf. punkt om årlig tilsyn/vedlikehold etter skriftlig avtale (herunder SMS/e-post bekreftelse) med beboerne. Ytterligere bruk av disse nøkler, skal kun benyttes til boenhetene, dersom særlig alvorlige og tungveiene grunn foreligger, eller på forespørsel fra Politiet. I slike tilfeller skal alltid aktuell beboer og styret varsles umiddelbart etter, og årsak skal oppgis. Disse nøkler kan kun lånes ut til medlemmer av styret for en kort periode. Det kan utarbeides egen signert avtale, dersom en beboer/andelseier ønsker at styret kan låse seg inn i sin boenhet på forespørsel fra beboer/andelseier, eller personer beboeren har oppgitt i avtalen.

k) **Vask av balkong,** skal varsles til de beboere som har balkong i alle etasjer under. Dersom og når dette utføres, må man være varsom med bruk av mengde vann, for ikke å påføre andre vannsøl/vannskade. Dersom man ikke overholder dette, og det beviselig har medført vannsøl/vannskade på andre beboere sin boenhet/balkong, må kostnadene for oppretting og utbedring dekkes i sin helhet av den som er årsak til skadetilfellet.

l) **Lading av el-rullestol** ol. er akseptert på fellesskapets strøm, på anvist plass.
Dette er ikke tillatt på svalganger og gangarealer, avvik fra dette må søkes på forhånd skriftlig om til styret.

m) Det er BOSØR som løpende fakturerer alle beboerne for sin andel av felleskostnadene som gjelder for vårt borrettslag. Det samme gjelder TV/bredbånd og årlig service varmepumper (fra 2026). Det samme gjelder også for et medlemskap 2 eller flere i en boenhet, det dekkes kun 1 medlemskap pr boenhet, fakturering av «andel felleskostnader».
Styret **innvilger <u>ikke</u>** betalingsutsettelser eller gir heller **<u>ikke</u>** mulighet for delbetaling.

1.9 **Sikkerhetstiltak i boenheter og krav til ventilasjon**

a) **Komfyrvakt (i boenhetene) – lovpålagt og viktig for felles brannsikkerhet og forsikring**
Alle boenheter i vårt borettslag er etter gjeldene lovverk pliktig til å ha «komfyrvakt», beboer/andelseier er pliktige til å sørge for at «komfyrvakten» til enhver tid er operativ iht. lov- og forskriftskrav. Det er ikke tillatt å kople den ut. «Komfyrvakten» er andelseier sin eiendom, og kostnader ved kontroll og eventuell utskiftning må i sin helhet dekkes av andelseier.

b) **Brannslukkingsapparat (i boenhetene) – lovpålagt og viktig for felles brannsikkerhet og forsikring**
Alle boenheter i vårt borettslag er etter gjeldene lovverk pliktig til å ha godkjent «Brannslukkingsapparat», beboer/andelseier er pliktige til å sørge for at «Brannslukkingsapparat» til enhver tid er operativ og tilfredsstiller lov- og forskriftsmessige krav. «Brannslukkingsapparat» er andelseier sin eiendom, og kostnader ved 5 og 10 års kontroll og eventuell utskiftning må i sin helhet dekkes av andelseier. Borettslaget organisere og gjennomfører dette arbeidet ved hjelp av godkjent leverandør.

c) **Automatisk vannstopper (i boenhetene) – lovpålagt og viktig iht. forsikringsvilkår**
Alle boenheter i vårt borettslag er etter gjeldene lovverk pliktig til å ha «Automatisk vannstopper», beboer/andelseier er pliktige til å sørge for at «Automatisk vannstopper» til enhver tid er operativ iht. lov- og forskriftskrav. Det er ikke tillatt å kople den ut. «Automatisk vannstopper» er andelseier sin eiendom, og kostnader ved kontroll og eventuell utskiftning må i sin helhet dekkes av andelseier.

d) **Varmepumper (i boenhetene) – vedtektene 5-2 (6) og viktig iht. forsikringsvilkår**
Alle varmepumper er forsikret via borrettslagets bygg forsikring, ved skade eller havari så må styret kontaktes for eventuell oppretting/ dersom det er aktuelt med innmelding av forsikringssak.
Beboer/andelseier er selv ansvarlig for å kontakte vår servicepartner på varmepumpene, dersom det er feil med varmepumpen.

Ved utskiftning av varmepumpe, skal varmepumpen erstattes av ny varmepumpe med minst tilsvarende funksjoner som nåværende. Dersom andelseier ønsker/vurdere annen løsning, må dette søkes skriftlig om til styret, en slik endring må ikke finne sted uten at styret på forhånd har godkjent dette skriftlig. Dette særlig av hensyn til de lov- og forskriftsmessige krav som gjelder til ventilasjon/luftavtrekk i boenheten. Det gis ikke tillatelse til annen luftavtrekksløsning enn den eksisterende løsning.

1.10 Videokamera i parkeringskjeller, innsyn opptak

Det er installert 3 videokamera i parkeringskjeller. Opptak går kun til borrettslaget mobiletelefon. Innsyn på opptak skal kun gjøres dersom det finnes saklig og tungtveiende grunner til det. Slikt innsyn kan kun gjøres av styreleder og nestleder i fellesskap. Styret skal deretter varsles på Lettstyrt.no, om at slikt innsyn er foretatt, og begrunnelsen for dette. Videopptak kan kun utleveres til Politiet på forespørsel.

1.11 Brannalarm og gebyr ved unødig brannalarm

a) Dersom en beboer/andelseier er årsak/skyld i at vår brannalarm utløses, ilegges den aktuelle beboer/andelseier et gebyr f.o.m. første slike alarmtilfelle. Beløpet på gebyr, kr 3000,00 (2025).

b) Forhøyet gebyr ved unødig brannalarm utløst av beboer/andelseier.
Styret kan ilegge en beboer/andelseier et **forhøyet** gebyr, som er det dobbelte av gebyr under 1-11 a).
Begrunnelser for styret til å kunne ilegg et forhøyet gebyr, er bl.a. gjentatte unødig alarmer fra samme boenhet (beboer/andelseier), eller dersom den aktuelle beboer/andelseier gir uriktige eller mangelfulle opplysninger om årsak til at brannalarm blir utløst.

c) Dersom brannalarm blir utløst, vil brannvernleder (eller dens stedfortreder) og en til fra styret oppsøke stedet hvor brannalarm er utløst, og dersom det vurderes forsvarlig og tilstrekkelig trygt vil disse ta seg inn i enheten.

d) Dersom brannalarm blir utløst, er det kun brannvernleder (eller dens stedfortreder), som har anledning til å betjene brannpanel, og dette gjøres i samråd med brannvesenet.

1.12 Vårt brannvarslingsanlegg (feilalarm)

a) Det er ikke tillat å demontere/ta ned branndetektorer. Ved brudd på denne bestemmelse, gjelder samme regler for gebyr som under punkt 11.1.

b) Dersom feilalarm blir utløst, er det kun «instruert personell» dvs personer godkjent av styret som skal tilbakestille (kople ut) feilalarmen.

c) Ved oppussing og vedlikehold i boenhet, er du ekstra utsatt for at feilalarm kan bli utløst.
I noen tilfeller kan det være aktuelt å kople ut branndetektoren i en boenhet for en kort periode.
Dette kan kun gjøres av «instruert personell» dvs personer godkjent av styret.

d) Dersom feilalarm blir utløst, har styret rett til å besøke aktuell boenhet, for å forsøke å kartlegge årsak til at feilalarm ble utløst.

1.13 Oppslag fellesareal

Oppslag fra beboere/andelseiere kan kun gjøres på oppslagstavle i heisrom kjeller, og kan kun settes opp hvis det tydelig kommer frem på oppslaget hvem som utferdiget det og satt det opp.

1.14 Kontaktpersoner i borettslaget

Er styrets leder og nestleder

1.15 Brudd på våre husordensregler, vedtekter, branninstruks, pålegg fra styret og gjeldene lovverk mv.

Brudd på våre husordensregler, vedtekter, branninstruks, gjeldene lover, eller pålegg fra styret er å anse som mislighold, alvorlige og gjentatte slike mislighold/brudd kan medføre reaksjoner (Advarsel 3) fra styrets side. Dersom en beboer/andelseier utfører mottiltak (eks banking i vegg, gulv, tak, øker lydnivå på musikk, TV, Radio ol.), anses også dette som brudd på husordensregler på lik linje med øvrige brudd på husordensregler. Det samme gjelder gjentatte e-post, sms, telefoner og oppsøking av andre beboere/andelseier uten at styret er varslet på forhånd.

Se del 2 - Brannsinstruks
Se del 3 - Klage og klagebehandling
Se del 4 - Ansvarsfordeling mellom andelseiere og borettslaget (styret)

2) BRANNINSTRUKS

For Solsiden Bopark 3 Borettslag

VED BRANN: RING TELEFON 110

1. VARSLING! Ved brannalarm varsles Brannvesen automatisk.
Heis kjører til 1. etasje og settes automatisk ut av drift.
Såfremt brannalarm ikke er utløst ved brann, må alarm aktiveres ved å trykke inn glass på rød boks/manuell melder.
Avstilling av sirener utføres av Brannsjef.

2. SLOKKE!
Ved mindre branntilløp – forsøk å slokke brannen med tilgjengelig slokkeutstyr. I parkeringskjeller er der både pulverapparat og brannslanger.

3. FORHINDRE SPREDNING!
Lukk ALLE dører og vinduer! Hvis brannen ikke slokkes straks er det særlig viktig at dører til det rom hvor det brenner, samt ytterdører, kjellerdører og port, holdes lukket for å hindre spredning.

4. EVAKUERE! Evakuer bygningen og gå til møteplass. Kommer du ikke ut via utgangsdøren p.g.a. røyk, benytter du balkong-/terrassedør. Heis kan ikke brukes ved brann/brannalarm. Opphold på svalganger er ikke tillatt. Det skal ikke returneres til leiligheter før Brannsjef og Brannvernleder har gitt tillatelse til dette.

5. MØTEPLASS!

Møteplass ved skilt for møteplass på parkeringsplass ved bod.
Ved brann, vil beboere blitt henvist til annen plass i den tid situasjonen er kritisk.

3 Klage og klagebehandling

Styrets vurdering, behandling og reaksjonsformer på generelt grunnlag i klagesaker:

3.1 Beboers rett til å klage

Dersom en beboer plages av urimelig av støy, adferd osv. fra andre beboere, og finner **saklig** grunnlag for å klage på dette, og dette ikke blir løst på minnelig måte mellom partene, skal det sendes inn **skriftlig** klage til styret. Dette gjøres fortrinnsvis via Lettstyrt.no. Dersom du ikke behersker Lettstyrt.no, bør du be andre om bistand, styret skal ikke gi slik bistand ved klage, siden styret er ansvarlig for klagebehandlingen. Eller du legger **signert** klage i styreleder sin postkasse.

3.2 Frist for å sende inn klage (beboere)

En beboer/andelseier som ønsker å sende inn en klage til styret jf. 3.1, må gjøre dette snarest og senest **innen 3 dager** etter aktuell hendelse, og dette skal gjøres skriftlig. Saker innkommet etter dette behandles ikke.

3.3 Krav til innhold av klage

Det skal klart fremgå hvem som er avsender av klagen og klart fremgå hvem det klages på, og tydelig beskrivelse av hva det klages på. En klage med anonymisert avsender, tas **ikke** til behandling.

3.4 Frist for å ta opp klage/anmerkningssak (styret)

Styret kan **uavhengig** av nevnte 3 dagers frist (jf.3.2) på eget grunnlag ta opp saker som omhandler brudd på våre ordensregler, vedtekter, gjeldene lovverk, pålegg fra styret, branninstruks, meklingsprotokoll mv. Styret skal også vurdere og vektlegge partenes tidligere historikk i slike saker.

3.5 Behandling av klage

3.5.1 Hensyn til personvern

Styret må i behandling av alle saker både klagesaker og saker generelt ivareta alle parters personvernsrettigheter.

3.5.2 Hensyn til taushetsplikt

Styret må i behandling av alle saker både klagesaker og styresaker generelt behandle og håndtere alle saker på en slik måte at styrets lovpålagte taushetsplikt fult ut etterleves fra alle medlemmer av styret, herunder også varamedlemmer.

3.5.3 Fastsettelse av prosess og fremdrift

Det er styret som er ansvarlig og velger prosess for behandling av klager, partene orienteres om dette ved oppstart av styrets behandling av klagen/e. Alle parter i saken er **pliktig til å skriftlig** besvare alle henvendelser styret gjør i sin saksbehandling innen angitt frist fra styret. Styret oppgir også når saken er planlagt behandlet av styret.

3.5.4 Partenes rett til møte

Partene har også rett og mulighet til å be om møte med de som på vegne av styret behandler saken, når en slik samtale skal finne sted avgjøres av styret, og vil normalt finne sted **etter** at den skriftlig kartlegging ansees ferdig.

3.5.5 Dokumentasjon i saken

De skriftlige svar og den dokumentasjon partene sender inn til styret i saken/e er styrets dokumentasjon i saken, og partene har ingen rett til å få det oversendt.

3.5.6 Foreløpig tilbakemelding (fra styret)

Dersom styret sender ut **foreløpig tilbakemelding** i saken/e, må mottaker av denne umiddelbart og senest innen 3 virkedager gi styret **skriftlig** tilbakemelding om man er uenig i hele eller deler av den foreløpige tilbakemeldingen, eller om mottaker har tilleggsinformasjon. Dersom noen av partene unnlater og gi slik skriftlig tilbakemelding, kan de ikke vise til dette (ny informasjon/tilleggsinformasjon) ved senere påklage på vedtak når dette var kjent for den/de aktuelle part/er.

3.6 Styrets saksbehandling

3.6.1 Saklig grunnlag:

Styret skal først ta stilling til om de mener det faktisk foreligger et **saklig grunnlag** for klagen.

3.6.2 Ikke saklig grunnlag:

Dersom styret kommer til at det **ikke foreligger saklig grunnlag** for klagen – **avvises klagen**

3.6.3 Saklig grunnlag foreligger:
Dersom styret kommer til at det **foreligger saklig grunnlag** for klagen, skal styret deretter ta stilling til om det/de påpekte forhold som klagen/klagene gjelder er **utover** det som kan **forventes** og dernest **utover** det som kan **aksepteres**. Deretter vurderes dette/disse forhold opp mot om det faktisk **foreligger brudd** på enten våre husordensregler, våre vedtekter, branninstruks, gjeldene lovverk eller pålegg gitt av styret..

3.6.4 Fastsette reaksjonsform
Dersom styret konkluderer med at slikt/slike **brudd foreligger**, er neste steg i styrets saksbehandling, å fastsette reaksjonsform. Videre vurderes også om klager og den innklagede viser tilstrekkelig respekt, tilstrekkelig forståelse for styrets arbeid, og at de (noen av partene) ikke på noen måte har forsøkt å påvirke styret i saken til egen fordel eller andres ulempe. Videre om partene har skriftlig besvart **alle** de henvendelser styret gjør i og om saken, og innenfor de angitte frister fastsatt av styret.

3.6.5 Historikk og tidligere reaksjoner:
I denne vurdering vurderes også **tidligere historikk**, t**idligere reaksjoner og vedtak** fra styret mot partene i saken. Styret vil normalt alltid først ha prøvd muntlig beskjed ol. før formelle reaksjoner gis jf. 3.6.6.

3.6.6 Styrets mulige reaksjonsformer:
a) Varsel – mildeste reaksjonsform (behandles av leder og nestleder i fellesskap)
b) Advarsel (1) – normal reaksjonsform etter varsel (behandles og vedtas av styret)
c) Advarsel (2) – normal reaksjonsform etter Advarsel (1) (behandles og vedtas av styret)
d) Advarsel (3) – reaksjonsform etter Advarsel (2) – sanksjoner (behandles og vedtas av styret)

3.6.7 Gebyr, dekning av kostnader og individuelle pålegg (beboer/andelseier)
a) Styret kan treffe vedtak om individuelle pålegg mot en beboer/andelseier for en tidsbegrenset periode på inntil 6 måneder fra vedtaksdato.

b) Dersom styret i arbeidet med klagesaker har behov for å benytte seg av ekstern teknisk og juridisk kompetanse, kan styret fatte vedtak om at partene (som får vedtak om brudd på husordensregler jf. punkt 3.6.6) må dekke disse kostnader, dog begrenset oppad til kr 5000,00 pr part. Dette gjelder også dersom en beboer/andelseier sender inn klage som **åpenbart** ikke er saklig begrunnet.

c) Styret kan også treffe vedtak om også å ilegge et gebyr kr 3000,00 – for en beboer/andelseier som i løpet av en 12 måneders periode, får et nytt vedtak, etter bestemmelsene i 3.6.6 (b, c og d). Gebyr etter dette punkt kan også gis i tillegg til bestemmelsen i punkt b.

3.6.8 Særlig alvorlig brudd
Dersom det foreligger særlig alvorlig brudd (jf. 3.7.3) kan styret gi en sterkere reaksjonsform enn den som følger av partens historikk (tidligere reaksjoner fra styret). Styret kan da avvike rangering i 3.6.6.

3.5.9 Sanksjoner
Dersom en beboer får reaksjonsformen Advarsel (3) – er styret i sin fulle rett,
til å vurdere sanksjoner mot den/de aktuelle beboere iht. gjeldene bestemmelser både i våre vedtekter og gjeldene lovverk. Styret kan da fatte vedtak om å gi en andelseier pålegg om å selge sin enhet, og dersom pålegg ikke følges opp fra andelseiers side, kan styret fatte vedtak om å kreve boenheten lagt ut for tvangssalg.
Det vises bl.a. til § 5-22 og 5-23 mfl. i lov om burettslag og § 6 i våre vedtekter.

3.7 Vedtak er fattet (av styret) og klagerett på vedtak

3.7.1 Utsendelse av styrets vedtak
Etter at styret har fattet vedtak i saken, vil partene **innen 3 -virkedager** motta styrets vedtak.
Vedtaket sendes på Lettstyrt og gjenpart legges i postkasse. Partene gjøres **ikke** kjent med styrets vedtak og reaksjon ovenfor den/de andre parter i saken. Det vises bl.a. til 3.5.1 og 3.5.2 ovenfor.

3.7.2 Bekreftelse av mottatt vedtak
Når partene (klager/e og den/de påklagede) har mottatt **skriftlig** tilbakemelding og vedtak fra styret i saken, skal mottakeren av vedtak/tilbakemelding snarest og senest **innen 3 virkedager** etter dato for mottatt vedtak, **skriftlig** bekrefte å ha mottatt vedtaket. Manglende bekreftelse medfører at nedenfor stående frist (jf. 3.7.3) for å påklage styrets vedtak **bortfaller**, om ikke særlig tungtveiende grunner taler for noe annet.

3.7.3 Klage på styrets vedtak

Mottaker av vedtak har da en frist på **3 uker fra vedtaksdato** til å påklage vedtaket, dersom de mener det foreligger saklig begrunnelse for det. Styret vil da vektlegge om klagen på vedtaket inneholder ny og saklig, informasjon i og om saken, som var ukjent for partene og styret ved den opprinnelige behandling av saken som førte til vedtaket i styret.

Deretter vurdere styret om dette (ny og ukjent informasjon) ville ha medført et annet vedtak i saken ved den opprinnelige behandling av saken. Dersom styret kommer til at det **ikke ville medført annet vedtak (enn det opprinnelig),** blir det opprinnelige vedtak stående, og saken avsluttes. I motsatt fall fattes **nytt vedtak**.

4) Ansvarsfordeling mellom andelseiere og borettslaget (styret)

Andelseiere

1	Elektrisk anlegg f.o.m. hovedtavle (kjeller) og inn i boenhet	Tilgang hovedtavle vaktmester/styret
2	Vann inn f.o.m. hovedkran (i boenhet)	
3	Vann ut (avløp) t.o.m. sluk/avløp (i boenhet)	Tette avløp/sluk – andelseiers ansvar
4	Komfyrvakt (i boenhet)	Husordensregler 1.9 (A)
5	Brannslukkingsapparat (i boenhet)	Husordensregler 1.9 (B)
6	Automatisk vannstopper (i boenhet)	Husordensregler 1.9 (C)
7	Varmepumper (boenhet)	Husordensregler 1.9 (D)
8	Innvendige vegger, tak, gulv og dører (i boenhet)	

Borettslaget (styret)

1	Elektrisk anlegg frem til hovedtavle (kjeller)	
2	Vann inn frem til hovedkran (i boenhet)	
3	Vann ut (avløp) etter sluk/avløp i boenhet og ut	
4	Sprinkleranlegg i boenhet og bygg ellers	Årlig kontroll (lovpålagt)
5	Brannvarslingsanlegg i boenhet og bygg ellers	Årlig kontroll (lovpålagt)
6	Inngangsdør, balkongdør og vinduer i boenhet	
7	Brannslukkingsutstyr fellesareal	Årlig kontroll (lovpålagt)
8	Dørvarslingsanlegg inkl. innvendig porttelefon	
9	Vannmåler (det er kun 2 fellesvannmåler)	Ingen vannmåler i boenhet

Skade på utstyr tilhørende borettslaget som skyldes uforsiktig bruk – må dekkes av andelseier.

Boligopplysninger:

Solsiden Bopark 3 Borettslag		Vår ref.:	96/18	Fødselsdato eier:	20.04.1970
Gamle Kuliaveg 98		Type:	Borettslag		
4645 NODELAND		Eiere:	Maritha Pernille Bull		
Organisasjonsnr:	988 981 192	Andelsnr:	18		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 13 517

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 938
	Avdrag felleslån	4 119
	Renter felleslån	5 074
	Renter felleslån	401
	Avdrag felleslån	273
Tilleggsytelser:	Årlig service varmepumpe	90
	Telia TV / Bredbånd	622

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.04.2026 Tot. utg. i kr.: 13 309

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 938
	Avdrag felleslån	4 031
	Renter felleslån	4 964
	Renter felleslån	398
	Avdrag felleslån	266
Tilleggsytelser:	Årlig service varmepumpe	90
	Telia TV / Bredbånd	622

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 1 557 676 Gjeld siste årsoppg.: 1 557 676

Klient ajourf. lån: 61 247 913,82 Klient gj. s. årsoppg.: 56 518 141

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 115283178, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.03.2026: 4.07% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 10.03.2026: 23 406 097
Andel av saldo: 1 464 974
Første termin: 31.12.2015Første avdrag: 31.12.2020 (siste termin 31.12.2045)

Lånenummer: 115303687, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.03.2026: 4.07% pa.
Antall terminer til innfrielse: 43
Saldo per 10.03.2026: 29 633 856
Andel av saldo: 0
Første termin: 31.12.2017Første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 30.06.2047)

Lånenummer: 30008759622, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.03.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71.2
Saldo per 10.03.2026: 3 478 188
Andel av saldo: 92 702
Første termin/første avdrag: 25.03.2024 (siste termin 25.09.2043)
Innfirelsesdato: 25.12.2043

Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale.

Boligopplysninger:

Solsiden Bopark 3 Borettslag	Vår ref.:	96/18	Fødselsdato eier:	20.04.1970
Gamle Kuliaveg 98	Type:	Borettslag		
4645 NODELAND	Eiere:	Maritha Pernille Bull		
Organisasjonsnr: 988 981 192				

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Henrik Steiniche Rasmussen
Adresse:	Gamle Kuliaveg 98
Postnr/-sted:	4645 NODELAND
Telefon:	Mob.: 99392164
E-post:	sols3@sbblkunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.03.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 557 676	Andre inntekter:	1 428
Annen formue:	18 803	Utgifter:	73 411		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	610/667
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0002258711

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i Solsiden Bopark 3 Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 04.03.2026, kl. 18:00
Sted: Bestestua, Nodeland.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrets forslag på møteleder er:

Alan Cristopher Refstie

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Styrets forslag til sekretær er:

Tom Rune Thorvaldsen

1.3 Valg av protokollvitne

Protokollvitne velges blandt de fremmøtte andelseiere.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

Styrets innstilling: Årsresultat 2025 kr 1 722 922 (kr 1 129 590).

Driftsresultat 2025 utgjør kr 75 844 (kr - 401 306)

Tallene i parentes er tilsvarende tall for 2024.

Fri midler:

31.12.2025 kr 729 991

31.12.2024 kr 628 204

Økning 2024-2025 kr 101 787

Budsjett 2026 (orienteringssak)

Årsresultat i 2026 kr 1 748 437 (kr 1 431 090)

Driftsresultat 2026 utgjør kr 17 600 (kr -276 913)

Budsjett 2026 vedtatt av styret 9.12.2025

Tallene i parentes er tilsvarende tall for 2024.

4. Saker fra styret

4.1 Vedtektsendring

Nåværende overskrift 6. Pålegg om salg og fravikelse
Endres til: 6. Pålegg om salg og fravikelse, **ileggelse av gebyr og dekning av sakskostnader.**

Nåværende bestemmelse: 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.

Endres til: 6-1 Mislighold **og brudd på husordensregler**
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. **Styrets rett til å ilegge gebyr på ilagte advarsler og i tillegg kreve dekning av utgifter ved bruk av ekstern bistand, se punkt 6-4 (2).**

Følgende **nytt punkt** 6.4 foreslåes:

6.4 Gebyr på ilagte advarsler og dekning av utgifter ved bruk av ekstern bistand

(1) Styret kan i forbindelse med sitt arbeid med saker som gjelder brudd på våre husordensregler, våre vedtekter og branninstruks, ilegge andelseier/beboer et gebyr på inntil 3 x rettsgebyr som følge av bruddet.

(2) Styret kan selv vurdere om det er behov for å gjøre bruk av ekstern bistand (juridisk, teknisk mv.), for å vurdere mulige brudd. I slike tilfeller, kan styret i tillegg til gebyr etter punkt 6-4 (1) kreve dekket disse utgiftene av aktuelle beboer/ andelseier, oppad begrenset til 5 x rettsgebyr. Dersom styret har behov for bruk av ekstern kompetanse til behandling av eventuelle klager på ilagte advarsler etter husordensreglenes bestemmelser, kan det i tillegg ilegges et tilsvarende gebyr for de kostnader som påløper til denne bistanden.

(3) Styrets saksgang og reaksjonsform jf. 6.4 (1)
a) Muntlig/skriftlig henvendelse
b) Varsel (skriftlig)
c) Advarsler (skriftlig)

(4) Bestemmelsene i dette punkt 6-4 (1) og (2) gjelder dersom en andelseier/beboer blir ilagt en advarsel (2) eller en advarsel (3) etter husordensreglenes bestemmelser.

****
Info: Fra 1. januar 2026 er rettsgebyret (R) til **1 345 kroner**

Forslag til vedtak: Det foreslåtte endringer og tillegg i vedtektene godkjennes.

4.2 Låneopptak kr. 750 000 (prosjekt finansiering)

a) Vannproblem og bedring av kjøreforhold til parkeringskjeller

Det vises til årsmeldingen 2025 og punkter knyttet til vannproblem på parkeringsplass, på svalganger i 1 etasje og inntrenging av fukt i deler av tak/vegg kjeller. Samt punkt om tiltak for bedring av kjøreforhold opp/ned garasje vinterstid.

For utbedring av disse forhold i 2026, som styret vurdere som helt nødvendige tiltak i 2026 er det behov for økt låneramme med inntil kr 500 000.

b) Elbillading

Det vises til årsmelding 2025, og punkt knyttet til elbil lading i parkeringskjeller.

Etter gjeldene lovbestemmelser er borettslaget pliktig å legge til rette for slik lading for alle beboere. For å unngå kapasitets problem knyttet til strøm, må det etableres et fellesanlegg med laststyring. Kostnadsramme opptil kr 250 000. Det vil bli søkt offentlige tilskudd til slik etablering, og det vil også bli søkt BOSØR om tilskudd fra deres miljøfond.

I den forbindelse er det behov for økt låneramme med inntil kr 250 000.

For disse prosjekt er det igangsatt arbeid med å innhente nødvendig faglig vurdering, anbefalte alternative løsninger og prisestimat.

Lånebehov
Samlet behov for låneopptak (for a og b) er på inntil kr 750 000.
Dette vil gi økt lånekostnad pr enhet med ca 95 pr mnd.

Finansiering

Nåværende lån Sparebanken Norge - Lånenummer 3000.87.59622, saldo 3478 000 (31.12.25), rente 5,20 %, rest tid 17 år, 4 terminer pr år.

Opplåning med kr 750 000, å øke resttid til 20 år.

Avhengig av tilbud og betingelser fra banken, kan det som alternativ til opplåning, kunne bli aktuelt med nytt lån knyttet til disse investeringer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Solsiden bopark 3 borettslag gir styret fullmakt til å oppta lån på inntil kr. 750.000,- til utbedring av vannproblem i parkeringskjeller mm(prosjekt a)/etablering fellesanlegg ELbil-lading(prosjekt b), samt refinansiering av eksisterende banklån på inntil kr. 3.478 000,- Styret får fullmakt til å undertegne lånedokumenter i forbindelse med låneopptaket. Fullmakten omfatter også utvidet pantsettelse av borettslagets eiendom for tilsvarende beløp, med prioritet foran borettsinnskuddene.

Felleskostnader økes tilsvarende nytt låneopptak med virkning fra tidspunkt for låneopptak.

5. Saker fra eierne

Innen fristens utløp (4.2.2026), var det ingen innkomne forslag fra andelseierne.

6. Styrehonorar for 2025

Vedtas etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling (mars 2025) til i dag fastsettes til totalt kr. 99 000,og fordeles slik:

Styreleder kr 45 000

Nestleder kr 18 000

4 styremedlemmer a kr 9 000, totalt kr 36 000

Dette honorar utbetales i april 2026.

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har i perioden 2025-2026 bestått av:

Styreleder, Henrik Steiniche Rasmussen (på valg i 2026)
Styremedlem, Iren Anett Egeland
Styremedlem, Tom Rune Thorvaldsen
Styremedlem, Monica Blankenberg (på valg i 2026)
Styremedlem, Alan Cristopher Refstie (på valg i 2026)
Styremedlem, Linda Ask

Styret reduseres fra 6 medlemmer til 5 medlemmer, som følge av vedtektsendringer fattet på ekstraordinær generalforsamling 20.11.2025.

7.1 Valg av styreleder

Våre vedtekter:

§ 8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 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 og nestleder ved særskilt valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling, som styreleder for to år (2026-2028) foreslås:

Tom Rune Thorvaldsen - leilighet 14

7.2 Valg av nestleder

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling, som nestleder for 2 år (2026-2028) foreslås:

Alan Cristopher Refstie - leilighet 10

7.3 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg: Monica Blankenberg

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling som styremedlem foreslås:

Elisabeth Verdal (ny) for 2 år (2026-2028) - leilighet 8

Linda Ask (ikke på valg i 2026, på valg i 2027) - leilighet 23

Iren Anett Egeland (ikke på valg i 2026, på valg i 2027) - leilighet 33

7.4 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling

Som varamedlem for ett år foreslås:

1. varamedlem Monica Blankenberg (2026-2027) - leilighet 13

2. varamedlem Dan-Viktor Holst (2026-2027) – leilighet 4

7.5 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Våre vedtekter:

§ 8.1(5) Valgkomite: Generalforsamlingen velger en valgkomite på 3 medlemmer, hvorav minst 1 av medlemmene skal være fra styret. Styrets leder og nestleder kan ikke være medlem av valgkomiteen.

Forslag til vedtak: **Valgkomiteens innstilling:**

Til valgkomité 2026-2027 foreslås:

Monica Blankenberg (leder)

Elisabeth Verdal

Dan-Viktor Holst

7.6 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Styrets forslag er at styreleder velges til delegat, og med styrets nestleder som vara.

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Solsiden Bopark 3 Borettslag onsdag 04.03.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV ANDELSNUMMER: ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Solsiden Bopark 3 Borettslag 2025

Solsiden Bopark 3 Borettslag ligger på Nodeland i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Styrets arbeid er i stor grad å påse at vi følger opp og gjennomfører og dokumenterer alle de krav som er pålagt borettslaget gjennom lover, forskrifter, forsikringsvilkår, våre vedtekter og våre husordensregler. I tillegg må styret følge opp regnskap og budsjett, samt fakturagodkjenninger. Dette er viktig for å sikre forsvarlig drift av borettslaget, og for å skape er trygt og godt bomiljø for alle beboerne. Det er også av stor betydning for å sikre en positiv verdiutvikling for alle boenheter.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Henrik Steiniche Rasmussen, (leilighet nr. 16)

Styremedlem (nestleder), Tom Rune Thorvaldsen, (leilighet nr.14)

Styremedlem, Linda Ask, (leilighet nr. 23)

Styremedlem, Iren Anett Egeland, (leilighet nr. 33)

Styremedlem, Alan Cristopher Refstie, (leilighet nr.10)

Styremedlem, Monica Blankenberg, (leilighet nr. 13)

Ekstraordinær generalforsamling 20.11.2025, vedtok og endre vedtektene ift. styresammensetning fra 2026 til 5 medlemmer i styret og med tillegg av 2 vararepresentanter, og at nestleder fra 2026 skal velges av generalforsamlingen og ikke av styret selv som tidligere.

Tilknytning boligbyggelag

Vårt borettslag er tilknyttet BOSØR Boligbyggelag (org.nr.. 950 261 862).

Forsikring

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

IN ordning

Borettslaget har avtale om IN ordning, som er betyr mulighet for at den enkelte andelseier kan foreta individuell nedbetaling, av sin andel av fellesgjeld i Husbanken.

Sikringsordning

Borettslaget har avtale om sikringsordning i Klare Finans AS, som sikrer andelseiere dersom andre andelseier ikke holder sine økonomiske betalingsforpliktelser ovenfor borettslaget.

Ordinær generalforsamling 2025

Det ble avholdt 4.3.2025, foruten vanlige saker, ble det også foretatt endringer i våre vedtekter. Det også valgt valgkomite bestående av Iren Anett Egeland, og Hans Oskar Hansen.

Ekstraordinær generalforsamling

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 20.11.2025, grunnet valg av ny revisor. Det ble også foretatt endringer i våre vedtekter.

Styrets arbeid i 2025

Styrets arbeid i 2025 har i hovedsak vært oppfølging av løpende drift-s og vedlikeholdsavtaler, og øvrige løpende drifts- og vedlikeholds saker. Det har vært avholdt 9 styremøter i 2025, og 2 i 2026.

- Eierskifter

Det har i 2025 vært 8 eierskifter, som medfører oppfølging nye og gamle eier, oppfølging mot eiendomsmegler & takstfirma og formell godkjenning av nye eiere.

- Klagesaker

Det har både i 2024 og 2025 vært mange klagesaker, og dette har medført stor arbeidsbelastning på styret. Disse saker har også kostet vårt borettslag ca. kr 30 000, både i 2024 og 2025. Saken har i stor grad dreid seg om støy, adferd og feil bruk av gjesteparkering.

- Tilgang vaktmester bod (utebod)

Etter forslag fra en andelseier, ble det fra 11.12.2025 gitt tilgang for alle beboere til denne bod.

- Forsikringssaker

Det har i 2025 vært 3 antall forsikringssaker knyttet til borettslagets bygg forsikring i IF. Sakene har i hovedsak dreid seg om skader på varmepumper.

- Dugnader

Det vært av holdt 2 dugnader i 2025, henholdsvis 26.4.2025 og 27.9.2025.

Det har i snitt vært 10 beboere på hver dugnad. Det er et sterkt ønske at flere tar del i dugnadsarbeidet i 2026. «Flexi dugnad», for de som ikke har anledning til å delta på selve dugnadsdagene, men som ønsker å bistå, ber vi de om å melde dette til styret. Så kan styret be de aktuelle personer senere om å bistå på andre dager.

- SF-Eiendom AS – konkurs

Dette selskap ble slått konkurs 14.03.2025, etter oppbudsbegjæring fra det forrige styre i vårt borettslag. Vårt borettslag har meldt inn krav på kr 1 732 159 til boet, dette er ikke inntektsført i vårt regnskap da det er lite sannsynlig at vi oppnår noen dekning for dette. Kravet har sin opprinnelse i reklamasjonssak 2019-2020.

- Solsiden Bopark 4 Borettslag – konkurs

Dette selskap ble slått konkurs 23.06.2025 av Sparebanken Norge. Vårt borettslag har meldt inn krav på kr 28 143 til boet. Beløpet er tapsført i 2025.Vårt borettslag har også pant i 2 av boenhetene på kr 2 000 000, det er lite sannsynlig at vi oppnår noen dekning for dette. Sparebanken Norge – har senere krevd tvangssalg på eiendommen.

- Innbetaling garantisak

Vårt borettslag fikk i september 2025, innbetalt kr 531 503, dette ble viktig og avgjørende ekstraordinær inntekt for vårt borettslag.

- Informasjon fra styret til beboere

Styret benytter som hovedsak Lettstyrt til slik informasjon, men har valgt i noe større grad å informere med infoskriv lagt i beboernes postkasser.

- Brannalarm

Det har i 2025 vært 3 tilfeller av «unødig» brannalarm, som betyr at brannalarm er utløst uten at det er brann. Vår alarm er direkte tilknyttet brannvesenet, som da uansett rykker ut.

- Økonomi & budsjett 2025 og 2026

Styret har arbeidet mye med budsjettet for 2026, og i den forbindelse foretatt en gjennomgang og revisjon av løpende drifts- og vedlikeholdsavtaler. Samt en kritisk gjennomgang av alle våre driftskostnader. Det ble nødvendig med en 30 % økning av dekning av felleskostnader fra 1.8.2025. Leien hadde tilnærmet vært uendret siden 2018, og i perioden fra 2018 juni 2025 har prisutvikling i samfunnet vært på 29.7 %. Sett i lys av dette ble leien økt med 30 %.

Budsjettet for 2026 har en post for uforutsette utgifter/vedlikehold på kr 104 530.

-Videokamera parkeringskjeller

Styret har vedtatt regler for hvordan og når innsyn skal kunne foretas.

Det er foretatt 1 innsyn, hvor det ble vurdert at det var tungtveiende grunner for det. Det er også komet forespørsler fra andelseiere om mulig innsyn, men styret har ikke foretatt innsyn basert på disse henvendelser, hvor det da ble vurdert at det ikke forelå tilstrekkelige tungtveiende grunner for innsyn.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Avløpsproblematikk (sluttføres 2026)

Det ble i november nødvendig å foreta en kamerainspeksjon av avløpsrør i bygg 2, denne inspeksjonen viste tydelig at avløpsrør var i ferd med å bli tette. Det ble foretatt spyling av avløpsrør i bygg 2. I 2026 må tilsvarende gjøres for bygg 1, og i den forbindelse må det monteres 2 nye stakeluker i kjeller. Kostnad i 2025 kr 8000, og estimert kostnad for 2026 kr 12 000. Det vil ble foretatt kontroll inspeksjon av begge bygg våren 2027.

Heisreperasjon (utført november 2025)

Ved den 2 årlige heiskontroll utført juli 2025, ble det på vist behov for utbedring av noen tekniske forhold på vårt heissystem. Dette ble utført i november 2025, og kostet kr 17 000.

Garasjeport

Fjærer til porten måtte byttes ut i januar 2025, kostnad kr 17 700.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Selv om det er oppført en del tiltak vil gjennomføring av dette måtte tilpasse og prioriteres etter borettslagets økonomi.

Vannproblem svalgang 1 etg., parkeringsplass og fuktinntregning kjeller(*)

Det er over tid et kjent problem med mye vann både på svalganger i etasje og på parkeringsplass generelt, det er også påvist fukt inntrengning i tak i parkeringsjeller. Vannproblemene på svalganger kan fort medføre skade på de 10 leilighetene, som igjen kan gi forsikringssaker og i neste runde medføre til betydelig økt forsikringskostnader.

Tiltak bør gjennomføres i 2026, og har en estimert kostnadsramme på kr 500 000. Dette må finansieres med lån, gjennom å øke vårt felleslån eller opptak av nytt lån i Sparebanken Norge. Dette må samkjøres med prosjekt "Elbil lading i kjeller".

Elbil lading i kjeller (*)

Det er nå 10 ladere installert i vår parkeringskjeller, det må antas at antall lader vil øke sterkt i de kommende år. Ved stor økning i antall ladere kan dette medføre problemer knyttet til vår strømkapasitet. Det må høyst sannsynlig etableres et fellesanlegg (med laststyring). Det er et lovkrav at et borettslag skal legge tilrette for lading, som kan benyttes av alle beboere.

Estimert kostnad for et slikt anlegg og nødvendig omlegging av strøm kurser mv. er kr 250 000.Tiltak bør gjennomføres i 2026. Dette må finansieres med lån, gjennom å øke vårt felleslån eller opptak av nytt lån i Sparebanken Norge.

Tiltak for bedring kjøreforhold forhold opp/ned garasje vinterstid (*)

I vinterhalvåret er det tidvis svært vanskelige kjøreforhold opp og ned til vår parkeringskjeller. Vi er nødt til å se på og vurdere ulike tiltak for å få bedre kjøreforhold. Dette må inngå som del av «prosjekt» vannproblem (se ovenfor).

* For disse 3 prosjekt er det igangsatt arbeid med å innhente nødvendig faglig vurdering, alternative løsninger og prisestimat.

Vedlikeholdsplan (begge bygg over 10 år)

Nå som begge bygg er over 10 år, bør det i løpet av 1-2 år lages en vedlikeholdsplan, som også estimerer fremtidige kostnader knyttet til dette.

Maling av heisrom

Dette arbeidet ble påbegynt i 2025, og sluttføres i 2026

Maling av innside 4 ytterdører + metallplate nede på alle 4 dører

Disse 4 aktuelle dører, har slitt malingsoverflate, og bør males opp, samtidig som det monteres metallplate (beskyttelse) nede på alle 4 dører.

Gulvbelegg heis

Gulvbelegget på heisen er nå svært slitt etter 10 års bruk, og bør vurderes byttet.

Handicap parkering (på uteareal)

Det bør etableres og reserveres en parkeringsplass til dette formål, en plass som kun kan benyttes til parkering dersom man innehar HC parkeringsbevis. Den aktuelle parkeringsplass skal da også kunne benyttes som parkeringsplass for ambulanse. Slik parkeringsplass må etableres nært hovedinngang, og følge gjeldene krav til størrelse.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.02.2026

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2026

Resultatrapport klient 96 Solsiden Bopark 3 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 159 083	1 029 168	1 158 474	1 391 435
Inndekning av renter		2 661 775	2 752 929	2 778 580	2 469 366
Inndekning av ord. avdrag		1 634 204	1 530 984	1 578 697	1 730 837
Innbetalt kabel TV		268 400	239 520	259 190	298 560
Leieinntekt parkering		3 600	5 400	7 200	12 000
Andre leieinntekter		0	0	0	16 600
Strømavgifter		0	0	0	43 200
Andre driftsinntekter	1	531 503	0	0	0
Sum inntekter		**6 258 564**	**5 558 002**	**5 782 141**	**5 961 998**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	9 375	9 375	10 000	7 500
Styrehonorar	3	75 000	75 000	75 000	99 000
Forretningsførerhonorar		85 937	77 782	83 000	87 200
Rådgivningstjenester	4	225 356	221 536	51 000	20 000
Kontingent boligbyggelag		10 250	10 000	10 000	12 000
Vaktmestertjenester		206 505	165 567	165 000	171 600
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	11 020	11 720	10 575	13 959
Vedlikehold/serviceavtaler	6	243 966	448 745	153 000	278 630
Kabel-tv		269 773	249 221	259 190	298 560
Forsikring		143 618	131 880	142 000	170 621
Kommunale avgifter		501 476	478 452	513 000	495 000
Strøm		46 592	45 751	46 000	41 000
Andre leiekostnader		9 600	9 600	9 600	9 600
Renhold, fellesareal		0	0	3 000	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		25 879	43 699	22 000	16 000
Kontorrekvisita, trykksaker		10 360	7 446	7 000	9 250
Telefon og porto		5 538	6 163	8 500	5 800
Drift maskiner		0	1 299	1 500	1 500
Andre driftsutgifter	7	21 566	19 598	12 140	14 200
Avskrivninger		10 375	7 781	0	10 375
Tap på fordringer		28 143	-280 000	0	0
Sum driftskostnader		**1 940 329**	**1 740 615**	**1 581 505**	**1 761 795**
Driftsresultat		**4 318 235**	**3 817 386**	**4 200 636**	**4 200 203**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		40 658	60 187	4 000	4 200
Annnen finansinntekt		12 929	5 034	5 034	13 400
Rentekostnad		2 648 899	2 753 017	2 778 580	2 469 366
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-2 595 313**	**-2 687 796**	**-2 769 546**	**-2 451 766**
Årsresultat	**8, 9**	**1 722 922**	**1 129 590**	**1 431 090**	**1 748 437**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-1 722 922	-1 129 590	1 431 090	1 748 437
Sum disponering av resultat		**-1 722 922**	**-1 129 590**	**1 431 090**	**1 748 437**

Balanserapport klient 96 Solsiden Bopark 3 Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 11	88 760 000	88 760 000
Andre fellesanlegg	10, 11	455 271	455 271
Andre driftsmidler	10	33 719	44 094
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**89 248 990**	**89 259 365**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	209 821
Forskuttering for andelseiere		0	10 000
Andre fordringer	12	160 649	141 231
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		721 860	638 278
Skattetrekkskonto, bundne midler		37	0
Sum omløpsmidler	**8**	**882 546**	**999 330**
SUM EIENDELER		**90 131 536**	**90 258 695**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		100 000	100 000
Annen egenkapital		8 537 917	8 537 917
Årets resultat		1 722 922	0
Sum egenkapital	**9**	**10 360 839**	**8 637 917**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	11, 13	53 039 953	54 561 879
Pant-og gjeldsbrev lån	11, 13	3 478 188	3 587 773
Borettsinnskudd	11, 13	23 100 000	23 100 000
Sum langsiktig gjeld		**79 618 141**	**81 249 652**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		67 656	44 767
Leverandørgjeld		81 464	122 698
Skyldig off. myndigheter		47	-1
Påløpne renter		3 389	2 573
Annen kortsiktig gjeld		0	201 089
Sum kortsiktig gjeld	**8**	**152 556**	**371 126**
Sum gjeld		**79 770 697**	**81 620 778**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**90 131 536**	**90 258 695**

Solsiden Bopark 3 Borettslag

09.02.2026

(Signert elektronisk)

Henrik Steiniche Rasmussen Styreleder	Tom Rune Thorvaldsen Styremedlem	Alan Cristopher Refstie Styremedlem
Linda Ask Styremedlem	Iren Anett Egeland Styremedlem	Monica Blankenberg Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av gjeld
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.
Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto,
og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre Inntekter består av refusjon utbygger SF Eiendom AS

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	9 375	9 375
Sum	**9 375**	**9 375**

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

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	75 000	75 000
Sum	**75 000**	**75 000**

Note 4 - Rådgivningstjenester

Andre forvaltningstjenester består av juridisk rådgivning ang. krav mot utbygger, som er avsluttet i 2025.

Note 5 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	10 630	10 717
5510 Kjøregodtgjørelse skattepliktig	390	1 004
Sum	**11 020**	**11 720**

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Det er ikke utbetalt lønn til styremedlemmer utover styrehonorar.

Note 6 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	37 248	154 743
6601 Garasje Vedlikehold	15 625	44 817
6603 Vedlikehold vvs	19 887	0
6604 Vedlikehold elektro	3 250	49 254
6605 Vedlikehold utv. anlegg	11 990	38 784
6608 Service/Vedlikehold heis	39 134	48 583
6609 Kjøp av maling	1 549	21 138
6614 Egenandel skader	12 000	0
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	37 243	71 972
6618 Vedlikehold fyring	0	7 352
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	58 520	0
6630 Brøyting	7 520	12 102
Sum	**243 966**	**448 745**

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	2 171	2 726
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	910	2 664
7140 Reisekostnader ikke opgavepliktig	735	244
7440 Kontingent NBBL	2 640	2 640
7710 Kostnader vedr.styret	1 630	2 253
7720 Generalforsamling	2 000	1 000
7770 Bankomkostninger	3 878	3 657
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	5 727	2 540
Sum	**21 566**	**19 598**

Note 8 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**628 204**	**1 063 279**
Årets resultat	1 722 922	1 129 590
Tilbakeføring avskrivninger	10 375	7 781
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-51 875
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 631 511	-1 520 571
B. Årets endringer i disponible midler	**101 786**	**-435 075**
C. Disponible midler UB	**729 991**	**628 204**
Omløpsmidler	882 546	999 330
- Kortsiktig gjeld	152 556	371 126
Disponible midler 31.12	**729 991**	**628 204**

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	100 000	100 000
Annen egenkapital 01.01	8 537 917	7 408 327
Årets resultat	1 722 922	1 129 590
Sum egenkapital 31.12	**10 360 839**	**8 637 917**

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Honda Snøfreser HSSS 1380 E	Søppelhus/søppel	Bygninger	Kameraovervåkni
Anskaffelseskost pr.01.01 :	45 400 000	34 765	455 271	43 360 000	51 875
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	45 400 000	34 765	455 271	43 360 000	51 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	34 765	0	0	18 156
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	45 400 000	0	455 271	43 360 000	33 719
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	10 375
Anskaffelsesår :	2015	2016	2018	2016	2024
Antatt levetid i år :		5			5

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

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	79 618 141	81 249 652
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	4 729 773	4 873 902
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	89 215 271	89 215 271

Note 12 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader for neste regnskapsår

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sparebanken Norge**	**Husbanken**	**Husbanken**
Formål:	Refinansiering		
Lånenummer:	**30008759622**	**115303687**	**115283178**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2017	2015
Rentesats:	5.25 %	4.354 %	4.354 %
Betingelser:	Flytende rente 5,20%	Flytende nominell rente 4,304 % - Halvårlig	Flytende nominell rente 4,304 % - Halvårlig
Beregnet innfridd:	25.12.2043	30.06.2047	31.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	3 690 000	32 050 000	33 610 000
Lånesaldo 01.01:	3 587 773	30 442 534	24 119 345
Avdrag i perioden:	109 585	808 678	713 248
Lånesaldo 31.12:	**3 478 188**	**29 633 856**	**23 406 097**
Andelssaldo 01.01:	0	0	4 873 902
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	144 129
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**4 729 773**
Sum pantegjeld for lån:	**3 478 188**	**29 633 856**	**28 135 870**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115283178	1	1 967 251	1 967 251
	2	1 464 974	2 929 948
	2	1 381 261	2 762 522
	3	1 339 405	4 018 215
	1	1 255 692	1 255 692
	2	1 247 321	2 494 642
	2	1 213 836	2 427 672
	1	1 130 123	1 130 123
	1	1 121 751	1 121 751
	1	1 088 266	1 088 266
	1	996 182	996 182
	1	837 128	837 128
	1	376 708	376 708
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115303687	3	1 682 796	5 048 388
	3	1 590 335	4 771 005
	4	1 544 104	6 176 416
	1	1 451 643	1 451 643
	3	1 442 397	4 327 191
	2	1 405 412	2 810 824
	1	1 312 951	1 312 951
	1	1 303 705	1 303 705
	1	1 266 720	1 266 720
	1	1 165 013	1 165 013

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008759622	1	132 432	132 432
	1	127 135	127 135
	1	124 486	124 486
	1	116 540	116 540
	3	96 410	289 230
	2	92 702	185 404
	3	91 113	273 339
	4	88 464	353 856
	2	87 405	174 810
	3	84 756	254 268
	1	83 167	83 167
	3	82 637	247 911
	2	80 519	161 038
	1	79 459	79 459
	2	78 929	157 858
	2	76 810	153 620
	1	75 221	75 221
	1	74 692	74 692
	1	72 573	72 573
	1	71 513	71 513
	1	70 983	70 983
	1	68 865	68 865
	1	66 746	66 746
	1	63 038	63 038

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt.
Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret.
Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen.
Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

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

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant.
Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag.
Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.

Resultat og balanse med noter for Solsiden Bopark 3 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solsiden Bopark 3 Borettslag

Styreleder	Henrik Steiniche Rasmussen (sign.)	10.02.2026
Styremedlem	Linda Ask (sign.)	09.02.2026
Styremedlem	Iren Anett Egeland (sign.)	09.02.2026
Styremedlem	Alan Cristopher Refstie (sign.)	09.02.2026
Styremedlem	Tom Rune Thorvaldsen (sign.)	09.02.2026
Styremedlem	Monica Blankenberg (sign.)	09.02.2026

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Solsiden Bopark 3 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Solsiden Bopark 3 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

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

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

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

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

Kristiansand, 12. februar 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-02-12 15:28:25 UTC+01:00

Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - 9f04f712-fd9e-473f-b1f9-441e6cd526fd

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Solsiden Bopark 3 Borettslag onsdag 04.03.2026 kl. 18:00 - Bestestua, Nodeland.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styrets forslag på møteleder er:
Alan Cristopher Refstie

Vedtak:
Som møteleder ble valgt:

Alan Cristopher Refstie

Vedtatt med 18 stemmer for og ingen stemmer mot.

1.2 Valg av sekretær

Styrets forslag til vedtak til sekretær er:
Tom Rune Thorvaldsen

Vedtak:
Som sekretær ble valgt:

Tom Rune Thorvaldsen

Vedtatt med 18 stemmer for og ingen stemmer mot.

1.3 Valg av protokollvitne

Protokollvitne velges blandt de fremmøtte andelseiere.

Vedtak:
Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder og sekretær ble valgt: Henrik Steiniche Rasmussen

Vedtatt med 18 stemmer for og ingen stemmer mot.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Oversikt fremmøtte:

Enhet Rolle Navn

2 Eier Edel Ann Kvindesland

4 Eier Dan-Viktor Holst

7 Eier Solbjørg Svensen

8 Eier Elisabeth Verdal

10 Eier Alan Cristopher Refstie (styret)

11 Eier Bjørn Dale

13 Eier Monica Blankenberg (styret)

14 Eier Tom Rune Thorvaldsen (styret)

15 Eier Paal-Helge Haugen

16 Eier Henrik Steiniche Rasmussen (styret)

17 Eier Ma Victoria Baricuatro

18 Eier Maritha Pernille Bull (ankom kl 18.30)

22 Eier Meredith Cornel Berglund

23 Eier Linda Ask (styret)

26 Eier Lars Fossdal

33 Eier Iren Anett Egeland (styret)

36 Eier Bjørg Skisland

36 Ektefelle Trond Reitan (ikke stemmerett)

Totalt 18 personer

Fullmakter:

6 Eier Sonja Karin Lynch Hillesland til Tom Rune Thorvaldsen

31 Eier Tonje Lynch Hillesland til Iren Anett Egeland

Totalt 2 fullmakter

Ved oppstart av møte var det 17 personer tilstede, hvorav 1 uten stemmerett.

Det var 2 fullmakter, så totalt 18 stemmer. Det gjaldt t.o.m. sak 4.1.

Andelseier Marita Pernille Bull, kom til møte kl 18.30, og deltok f.o.m. sak 4.2, frem til da var det 18 stemmer, deretter 19.

Vedtak:
Antall andeler tilstede med stemmerett ved oppstart: 16

Antall fullmakter: 2

Totalt: 18 (med stemmer)

Godkjent med 18 stemmer for og ingen stemmer mot.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og dagsorden ble lagt i alle postkasser (til alle 40 andelseiere) 17.2.2026.

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent.

Vedtatt med 18 stemmer for og ingen stemmer mot.

2. Årsmelding

Styrets forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

Orientering i møte:

Tom Rune Thorvaldsen orienterte om sak "avsløpsproblematikk".

Ordet ble gitt fritt til spørsmål og kommentarer.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Saksfremstilling:

Årsresultat 2025 kr 1 722 922 (kr 1 129 590).
Driftsresultat 2025 utgjør kr 75 844 (kr - 401 306)
Tallene i parentes er tilsvarende tall for 2024.

Fri midler:
31.12.2025 kr 729 991
31.12.2024 kr 628 204
Økning 2024-2025 kr 101 787

Budsjett 2026 (orienteringssak)
Årsresultat i 2026 kr 1 748 437 (kr 1 431 090)
Driftsresultat 2026 utgjør kr 17 600 (kr -276 913)
Budsjett 2026 vedtatt av styret 9.12.2025
Tallene i parentes er tilsvarende tall for 2024.

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

Orientering i møte:

Tom Rune Thorvaldsen orienterte om regnskap 2025 og budsjett 2026.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

Vedtatt med 18 stemmer for og ingen stemmer mot.

Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Vedtektsendring

Nåværende overskrift 6. Pålegg om salg og fravikelse
Endres til: 6. Pålegg om salg og fravikelse, **ileggelse av gebyr og dekning av sakskostnader.**

Nåværende bestemmelse: 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.

Endres til: 6-1 Mislighold **og brudd på husordensregler**
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.
Styrets rett til å ilegge gebyr på ilagte advarsler og i tillegg kreve dekning av utgifter ved bruk av ekstern bistand, se punkt 6-4 (2).

Følgende **nytt punkt** 6.4 foreslåes:

6.4 Gebyr på ilagte advarsler og dekning av utgifter ved bruk av ekstern bistand

(1) Styret kan i forbindelse med sitt arbeid med saker som gjelder brudd på våre husordensregler, våre vedtekter og branninstruks, ilegge andelseier/beboer et gebyr på inntil 3 x rettsgebyr som følge av bruddet.

(2) Styret kan selv vurdere om det er behov for å gjøre bruk av ekstern bistand (juridisk, teknisk mv.), for å vurdere mulige brudd. I slike tilfeller, kan styret i tillegg til gebyr etter punkt 6-4 (1) kreve dekket disse utgiftene av aktuelle beboer/andelseier, oppad begrenset til 5 x rettsgebyr. Dersom styret har behov for bruk av ekstern kompetanse til behandling av eventuelle klager på ilagte advarsler etter husordensreglenes bestemmelser, kan det i tillegg ilegges et tilsvarende gebyr for de kostnader som påløper til denne bistanden.

(3) Styrets saksgang og reaksjonsform jf. 6.4 (1)
a) Muntlig/skriftlig henvendelse
b) Varsel (skriftlig)
c) Advarsler (skriftlig)

(4) Bestemmelsene i dette punkt 6-4 (1) og (2) gjelder dersom en andelseier/beboer blir ilagt en advarsel (2) eller en advarsel (3) etter husordensreglenes bestemmelser.

****
Info: Fra 1. januar 2026 er rettsgebyret (R) til **1 345 kroner**

Styrets forslag til vedtak:
Det foreslåtte endringer og tillegg i vedtektene godkjennes.

Orientering i møte:

Tom Rune Thorvaldsen redegjorde for saken og forslag til vedtak.

Vedtak:
Det foreslåtte endringer og tillegg i vedtektene godkjennes.

Vedtatt med 18 stemmer for og ingen stemmer mot.

4.2 Låneopptak kr. 750 000 (prosjekt finansiering)

a) Vannproblem og bedring av kjøreforhold til parkeringskjeller

Det vises til årsmeldingen 2025 og punkter knyttet til vannproblem på parkeringsplass, på svalganger i 1 etasje og inntrenging av fukt i deler av tak/vegg kjeller. Samt punkt om tiltak for bedring av kjøreforhold opp/ned garasje vinterstid.

For utbedring av disse forhold i 2026, som styret vurdere som helt nødvendige tiltak i 2026 er det behov for økt låneramme med inntil kr 500 000.

b) Elbillading

Det vises til årsmelding 2025, og punkt knyttet til elbil lading i parkeringskjeller.

Etter gjeldene lovbestemmelser er borettslaget pliktig å legge til rette for slik lading for alle beboere. For å unngå kapasitets problem knyttet til strøm, må det etableres et fellesanlegg med laststyring. Kostnadsramme opptil kr 250 000. Det vil bli søkt offentlige tilskudd til slik etablering, og det vil også bli søkt BOSØR om tilskudd fra deres miljøfond.

I den forbindelse er det behov for økt låneramme med inntil kr 250 000.

For disse prosjekt er det igangsatt arbeid med å innhente nødvendig faglig vurdering, anbefalte alternative løsninger og prisestimat.

Lånebehov
Samlet behov for låneopptak (for a og b) er på inntil kr 750 000.
Dette vil gi økt lånekostnad pr enhet med ca 95 pr mnd.

Finansiering

Nåværende lån Sparebanken Norge - Lånenummer 3000.87.59622, saldo 3478 000 (31.12.25), rente 5,20 %, rest tid 17 år, 4 terminer pr år.

Opplåning med kr 750 000, å øke resttid til 20 år.

Avhengig av tilbud og betingelser fra banken, kan det som alternativ til opplåning, kunne bli aktuelt med nytt lån knyttet til disse investeringer.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Solsiden bopark 3 borettslag gir styret fullmakt til å oppta lån på inntil kr. 750.000, - til utbedring av vannproblem i parkeringskjeller mm (prosjekt a) og etablering fellesanlegg ELbil-lading (prosjekt b), samt refinansiering av eksisterende banklån på kr. 3.478 188,- og påløpte renter. Styret får fullmakt til å undertegne lånedokumenter i forbindelse med låneopptaket. Fullmakten omfatter også utvidet pantsettelse av borettslagets eiendom for tilsvarende beløp, med prioritet foranborettsinnskuddene.

Felleskostnader økes tilsvarende nytt låneopptak med virkning fra tidspunkt for låneopptak.

Orientering i møte:

Tom Rune Thorvaldsen redegjorde for saken og forslag til vedtak.

Ny møtedeltaker ankom:

Andelseier Marita Pernille Bull, kom til møte kl 18.30, og deltok f.o.m. sak 4.2, frem til da var det 18 stemmer, nå 19 stemmer.

Vedtak:
Generalforsamlingen i Solsiden bopark 3 borettslag gir styret fullmakt til å oppta lån på

inntil kr. 750.000, - til utbedring av vannproblem i parkeringskjeller mm (prosjekt a) og etablering fellesanlegg ELbil-lading (prosjekt b), samt refinansiering av eksisterende banklån på kr. 3.478 188,- og påløpte renter. Styret får fullmakt til å undertegne lånedokumenter i forbindelse med låneopptaket. Fullmakten omfatter også utvidet pantsettelse av borettslagets eiendom for tilsvarende beløp, med prioritet foranborettsinnskuddene.

Felleskostnader økes tilsvarende nytt låneopptak med virkning fra tidspunkt for låneopptak.

Vedtatt med 19 stemmer for og ingen stemmer mot.

5. Saker fra eierne

Innen fristens utløp (4.2.2026), var det ingen innkomne forslag fra andelseierne.

Forslagsskjema ble lagt i alle postkasser (til alle 40 andelseiere) 12.1.2026.

Vedtak:

Ikke noe vedtak her, siden det ikke kom inn forslag.

6. Styrehonorar for 2025

Vedtas etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag.

Styrets forslag til vedtak:
Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling
(mars 2025) til i dag fastsettes til totalt kr. 99 000,og fordeles slik:
Styreleder kr 45 000
Nestleder kr 18 000
4 styremedlemmer a kr 9 000, totalt kr 36 000

Dette honorar utbetales i april 2026.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 99 000, fordeles slik, styreleder kr 45 000, nestleder kr 18 000
4 styremedlemmer a kr 9 000, totalt kr 36 000.

Vedtatt med 19 stemmer for og ingen stemmer mot.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Våre vedtekter:

§ 8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 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 og nestleder ved særskilt valg.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteens innstilling, som styreleder for to år (2026-2028)
foreslås: Tom Rune Thorvaldsen - leilighet 14

Vedtak:

Tom Rune Thorvaldsen ble valgt til styreleder for to år (2026-2028).

Vedtatt med 19 stemmer for og ingen stemmer mot.

7.2 Valg av nestleder

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens innstilling, som nestleder for 2 år (2026-2028) foreslås:

Alan Cristopher Refstie - leilighet 10

Vedtak:

Alan Cristopher Refstie ble valgt til styreleder for to år (2026-2028).

Vedtatt med 19 stemmer for og ingen stemmer mot.

7.3 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg: Monica Blankenberg

Linda Ask (ikke på valg i 2026, på valg i 2027) - leilighet 23 – men går ut av styret, grunnet nært forestående salg av leilighet.

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens endelige innstilling som styremedlem foreslås:

1) Elisabeth Verdal (ny) for 2 år (2026-2028) - leilighet 8

2) Iren Anett Egeland (**ikke på valg** i 2026, på valg i 2027) leilighet 33

3) Dan-Viktor Holst (2026-2027) – leilighet 4

Vedtak:
Følgende styremedlemmer ble valgt:

1) Elisabeth Verdal (ny) for 2 år (2026-2028) - leilighet 8

2) Iren Anett Egeland (ikke på valg i 2026, på valg i 2027) leilighet 33

3) Dan-Viktor Holst (2026-2027) – leilighet 4

Vedtatt med 19 stemmer for og ingen stemmer mot.

7.4 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens endelige innstilling som varamedlem for ett år foreslås:

1. varamedlem Monica Blankenberg (2026-2027) - leilighet 13

2. varamedlem Lars Fossdal (2026-2027) – leilighet 26

Vedtak:
Følgende varamedlemmer ble valgt:

1. varamedlem Monica Blankenberg (2026-2027) - leilighet 13

2. varamedlem Lars Fossdal (2026-2027) – leilighet 26

Vedtatt med 19 stemmer for og ingen stemmer mot.

7.5 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Våre vedtekter:

§ 8.1(5) Valgkomite: Generalforsamlingen velger en valgkomite på 3 medlemmer, hvorav minst 1 av medlemmene skal være fra styret. Styrets leder og nestleder kan ikke være medlem av valgkomiteen.

Forslag til vedtak, valgkomiteens endelige innstilling:
Til valgkomité 2026-2027 foreslås:
Monica Blankenberg (leder)
Elisabeth Verdal
Dan-Viktor Holst

Vedtak:

Til valgkomité 2026-2027 ble valgt:

Monica Blankenberg (leder)
Elisabeth Verdal
Dan-Viktor Holst

Vedtatt med 19 stemmer for og ingen stemmer mot.

7.6 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Styrets forslag er at styreleder velges til delegat, og med styrets nestleder som vara.

Vedtak:

Styreleder ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling, med nestleder som vara.
Vedtatt med 19 stemmer for og ingen stemmer mot.

****

Møte avsluttet kl 19.05, nyvalgt leder (Tom Rune) takket for tilliten både ovenfor han og de andre som ble valgt på møte. Han takket også av Henrik og Linda som nå går ut av styret.

Protokoll for Solsiden Bopark 3 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Alan Cristopher Refstie (sign.)	09.03.2026
Sekretær	Tom Rune Thorvaldsen (sign.)	06.03.2026
Protokollvitne	Henrik Steiniche Rasmussen (sign.)	06.03.2026

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Gamle Kuliaveg 98

Dato: 11.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Bane- nåværende
- Havn - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Farleder - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Fjernveg bro - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Jernbane - nåværende
- Påskrift områdenavn

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: temakart

Dato: 11.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




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

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Gamle Kuliaveg 98

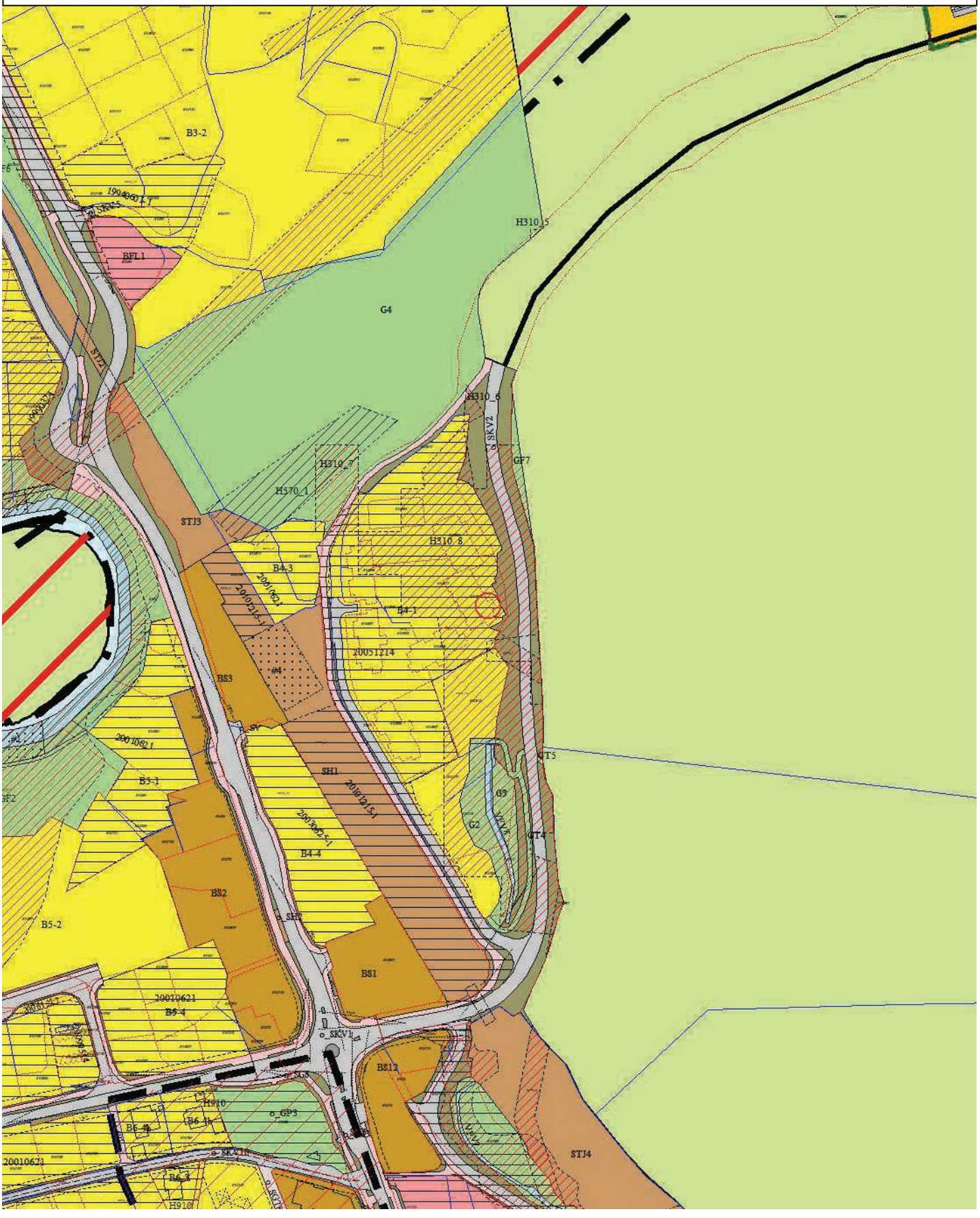
Dato: 11.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER – OMRÅDEREGULERING NODELAND SENTRUM, SONGDALEN KOMMUNE

Vedtatt av kommunestyret 19.06.19

Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankart betegnet områderegulering for Nodeland Sentrum, datert 18.01.2019 i målestokk 1:2500.

1. FELLESBESTEMMELSER

§ 1.1 Hensikt

a. Områdeplan for Nodeland vil legge til rette for en sentrumsutvikling med utgangspunkt i fortetting nær kollektivakser og Nodeland stasjon. Det er ønskelig at folk skal kunne bo i sentrumsnære omgivelser med gode kvaliteter og kort vei til kollektiv, sentrum, skole, barnehage og tur og rekreasjonsområder.

§ 1.2 Gjeldende reguleringsplaner

a. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelder, helt eller delvis innenfor områdeplanavgrensningen, vises med detaljeringssone «Videreføring av reguleringsplan, H-910». I tillegg gjelder BYA 45% for felt B6-1, B5-1, B5-4, B5-5b, B6-3, B6-4a og B6-4b. For felt B5-5a gjelder BYA 45% og mønehøyde 8 meter, i tillegg til gjeldende reguleringsplan. Gesimshøyde i gjeldende reguleringsplan gjelder ikke.

§ 1.3 Plankrav

a. For områder avsatt til byggeformål er det krav om utarbeiding av ny detaljplan før etablering av ny boenhet og før tiltak nevnt i plan – og bygningslovens § 20-1, første ledd, bokstav a, d, g, k, l og m kan iverksettes.

b. Unntak fra krav om regulering gjelder for følgende områder:

- BS1 vedrørende gangadkomst til jernbaneperrongen. For andre tiltak gjelder generelt krav om plan.
- BS3 vedrørende utbygging av stasjonsområdet, samt overgang over sporområdet.
- BS8 vedrørende utvidelse/oppgradering av kulturhus/gymsal.
- SPA2 vedrørende utbygging av parkering på bakkeplan. Ved utbygging av parkeringsanlegg/parkeringshus er det plankrav.

Høyder og utnyttelsesgrad, se bestemmelse § 2 og § 3.8 nedenfor.

c. Ved utarbeiding av detaljregulering skal områdets stabilitet, flomforhold, støy og håndtering av overvann alltid utredes. Søknader i henhold til (a) og som ligger utsatt til i forhold til overnevnte, gjelder utredningskravet.

d. Detaljplaner skal også inneholde avklaringer rundt bygningstyper, høyder, takform, utnyttelsesgrad, vei, adkomst, parkering, lek og uteoppholdsareal, overvannshåndtering på egen tomt (LOD), byggegrenser, renovasjon. Kommunen bestemmer en hensiktsmessig avgrensning av planområdet.

e. Kommunale veger eller veger som skal overtas av kommunen, herunder gang- og sykkelveger og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til gjeldende kommunal vegnormal.

f. Snøopplag: Det skal vises areal for snøopplag innenfor planområdet.

g. Offentlig vann- og avløpsanlegg skal dimensjoneres og bygges i henhold til gjeldende kommunal VA-norm.

h. NVE sine føringer for 500 års-flommen skal legges til grunn ved arealplanlegging i flomutsatte områder. 500 års-flommen sitt utbredelsesområde vises i plankartet.

§ 1.4 Nye byggeområder og landbruksjord

a. Ved utbygginger på landbruksareal skal matjordlaget ivaretas. Det må redegjøres for hvordan dette skal løses i detaljplanleggingen.

§ 1.5 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser

a. Kommunens til enhver tid gjeldende norm for uteoppholdsareal og lekeplasser skal legges til grunn i framtidige detaljreguleringer. Leke areal skal plasseres solrikt og skjermet for støy. Støynivået må ikke overstige 55 dB. Tilhørende barn skal unngå å krysse trafikkert veg. Sol- og støyforhold skal dokumenteres. Vindutsatte områder må unngås, og lekeareal må heller ikke grense opp til trafikkert veg. Areal til lek kan ikke ha stigning brattere enn 1:3. Areal brattere enn dette er ikke tellende i arealberegning unntatt der det kan inngå i lekeareal som f.eks. akebakke.

b. Sandlekeplass:
Beregnet for barn opp til skolealder. Skal ligge i synskontakt med bolig og betjene 3-20 boenheter. Lekeplassens størrelse skal være 25-100 kvm og sikret med gjerde. Det skal være huske og vippe iht. godkjente krav, sandkasse, bord og benker.
Sandlekeplassen skal opparbeides i takt med utbyggingen og stå ferdig når innflytting til de tilhørende boenhetene skjer.

c. Områdelekeplass:
Beregnet for barn fra skolealder og oppover. Skal betjene 25-100 boenheter og være på 500 – 1.500 kvm og sikret med gjerde. Områdelekeplassen skal inneholde godkjente lekeapparat som trener barnas motorikk.

§ 1.6 Universell utforming

a. Bygninger, uteareal og anlegg som er publikumsrettet eller offentlig tilgjengelig skal være universelt utformet.

§ 1.7 Støy

a. § 2.2 Støy (PBL § 12-7, nr. 3): Støy skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442/2012, eller til enhver tid gjeldende retningslinje.

§ 1.8 Luftkvalitet

a. Luftkvalitet (PBL 12-7 nr. 3): For luftkvalitet vises til retningslinjer gitt i T-1520.

§ 1.9 Energi

a. Energiløsning: For ny bebyggelse langs gågata, rådhuset og evt. kulturhus settes det krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg når/dersom dette etableres. Energiløsning som velges i ny bebyggelse skal kunne basere seg på oppvarming fra fjernvarmeanlegget.

§ 1.10 Krav til parkering/Sykkelparkering

a. Parkeringsanlegg for ny bebyggelse innenfor formålene kontor, forretning, boligseksjoner og blokkbebyggelse og offentlig/privat tjenesteyting skal som hovedregel plasseres under bakken. 5% av ny parkeringskapasitet skal forbeholdes bevegelseshemmede. Disse skal ha bredde på minst 4,5 m og ligge nært inngangsparti og/eller heis.
b. For ny, ombygget eller bruksendret bebyggelse gjelder følgende normtall for antall parkeringsplasser:

Formål	**Parkeringskrav**
Blokkbebyggelse	1 biloppstillingsplass (bop.) og 2 sykkelplasser pr. boenhet
Småhusbebyggelse/rekkehus	Minst 1, maks 2 bop. pr. boenhet
Forretning	3 bop. pr. 100 kvm bruksareal, 0.2 sykkelplasser pr. 100 kvm bruksareal
Kontor	1 bop. pr. 20 kvm kontorflate, 0.2 sykkelplasser pr. 100 kvm bruksareal
Forsamlingslokale	0,2 bop. pr. sitteplass

c. Gjesteparkering: til blokkbebyggelse under boligformål eller sentrumsformål skal det være 0,25 biloppstillingsplass pr. boenhet.

d. Parkeringsdekning for formål som ikke er nevnt ovenfor, skal vurderes ved detaljplanlegging.

e. Ved etablering av nye parkeringsanlegg skal 25% av plassene være lagt til rette med lademulighet for el-bil. Ved etableringen skal det også gjøres rede for hvordan strømkapasiteten i området er med tanke på å legge til rette for at 100% av plassene på sikt tilpasses el-bil med behov for ladning.

f. Sykkelparkering: I tilknytning til forretnings- og kontorbygg kreves det 2 overdekte sykkelparkeringsplasser pr. 100 kvm forretnings-/kontorareal.

g. Ved etablering av parkeringsanlegg i tilknytning til nye bolig- eller forretningsområder skal det også settes av plass til avfallshåndtering.

§ 1.11 Krav til estetisk utforming

Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, eksisterende bebyggelse i området og naturgitte omgivelser. Nye bygg skal oppføres i tre eller betong med teglsteinsfasader. Reflekterende overflater tillates ikke. Ved detaljregulering av BS12 (Joker) skal stil på eksisterende forretningsbygg legges til grunn.

Skilt og reklameinnretninger som dekker et areal på maks. 1 kvm og som ikke har egen belysning, tillates på bygning eller innhegning uten forhåndsgodkjenning.

Uthengsskilt og markiser plassert ut mot fortau/gangveg skal maksimalt stikke ut 1 m fra fasaden, ha fri høyde på fortau på minst 2,50 m og areal ikke over 0,75 kvm. For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett skilt på veggen og ett uthengsskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter

som disponerer flere fasader langs fortau eller gate. Lysskilt må ha fast lys. Blinkende/roterende lys tillates ikke. Frittstående skilt eller gatebukker på fortau eller gateplan som hindrer fri ferdsel tillates ikke.

Ved etablering av gågate langs SGT2 skal det utarbeides en utomhusplan som viser plassering av fellesfasiliteter. Det skal være plass for benker/sittegrupper og lekeapparat samt eventuelt område for torghandel.

§ 1.12 Utredning av flom- og skredfare

Ved utarbeiding av detaljplaner innenfor planområdet skal sikkerhet mot kvikkleireskred utredes.

Innenfor plankartets hensynssone for flomfare og ras- og skredfare skal reell fare for slik hendelse utredes i forbindelse med detaljplanlegging.

§ 1.13 Byggegrense

Der hvor byggegrense ikke er vist med eget symbol i kartet, er formålsgrense å betrakte som byggelinje.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5, nr. 1

§ 2.1 Generelle bestemmelser til byggeområder

a. Tekniske takoppbygg tillates å stikke inntil 3 meter opp over tillatt kotehøyde, og med maksimalt 15 % av underliggende etasjeplan. Tekniske takoppbygg skal innebygges og inngå i den arkitektoniske utformingen.

b. Høyde på bebyggelse er oppgitt i mønehøyde eller gesims, avhengig av hva slags takform som velges. Høyden måles fra gjennomsnittlig terrengnivå.

c. Det kan etableres parkeringshus eller parkeringsanlegg innenfor formålene bolig og sentrumsformål. Ved utbygging av anleggene skal det sikres tilfredsstillende atkomst fra offentlig veg. Utbygging av parkeringshus skal skje på grunnlag av detaljplan som avklarer utnyttelse, høyder, atkomstforhold og omkringliggende areal.

d. Ved fortetting i eksisterende områder, så skal eksisterende adkomster ut på fylkesveien så langt det er mulig, saneres. Det vises spesielt til B3-2 (Skinnarsmoen) og den delen av Vestmoen som vender ut mot fv. 461, (BS2). Trafikk inn og ut av områdene skal sentreres til samleveier.

e. Minstekrav
For områder som planlegges med boliger (utarbeiding av detaljplan), er det et minstekrav til 4 boenheter pr. daa. For områder hvor det beslaglegges jordbruksareal, er det et minstekrav til 6 boenheter pr. daa.

f. Estetikk
Byggverk skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, eksisterende bebyggelse i området og naturgitte omgivelser.

§ 2.2 Sentrumsformål (BS1-12)

a. Arealformål
Innenfor områdene BS1, BS2, BS3, BS4, BS5, BS6, BS7, BS9, BS10 og BS12 tillates det bolig, forretning (herunder bevertning), kontor og tjenesteyting. Innenfor BS8 og BS11 tillates det kun offentlig/privat tjenesteyting. Areal avsatt til sentrumsformål kan inneholde én eller flere av de nevnte kategoriene. Bygningenes første etasje skal forbeholdes næringsvirksomhet. I nye bygg innenfor planområdet tillates det bolig også i første etasje, men det kreves at første etasje er minst 3.5 m under taket med tanke på at det skal kunne brukes som næringslokale. Parkering inngår også i sentrumsformålet og skal løses under bakkeplan. For BS8 kan parkering løses på bakkeplan.

b. BS4, 5, 6, 7, 9 og 10 skal detaljreguleres samtidig for å sikre en helhetlig utvikling av sentrumsområdet. Adkomst til området vil være via o_SKV12.
Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet BS4, 5, 6, 7, 9 og 10 skal SGT2 opparbeides på grunnlag av utomhusplan beskrevet i planbestemmelsens § 3.4 a).

Felt	Tillatt BRA	Maks gesims	Antall boenheter
BS1 B/N	3000/2000	12 m	30-50
BS2 B/N	20 000/7000	12 m	200-300
BS3 B/N	4000/2000	16 m	
BS4 B/N	500/500		30-50
BS5 B/N	3500/1000	12 m	30-50
BS6 B/N	3500/1000	12 m	30-50
BS7 B/N	3000/700	12 m	30-50
BS8 O/P Tjenesteyting (Kulturell møteplass)	6000	12 m	
BS9 B/N	7000/2500	15 m	70-100
BS10 B/N	3000/1000	15 m	30-50
BS11 O/P Tjenesteyting (Rådhuset)	8000	9 m	
BS12 Bolig/N	5000/1500	12 m	50-70
Totalt	52 500 m_2 BRA bolig 39200 m_2 BRA næring		500 - 770

Spesielle forhold innenfor enkelte områder og som er unntatt krav om detaljregulering.

c. Innenfor BS1 kan det tilrettelegges for ny gangatkomst til jernbanestasjonen via «Prix-bygget», gnr/bnr. 110/631. Deler av eksisterende mur rives for å sikre trappeatkomst fra innerst på parkeringsplassen til Prix og opp til perrongen. I en av utkantene av nåværende parkeringsareal på gnr/bnr. 110/651, enten mot naboeiendom gnr/bnr.110/630 eller mot eksisterende bygningsmasse på gnr/bnr. 110/631 skal det markeres gangpassasje fra trappenedgang og ut mot Songdalsvegen. Gangadkomst skal utformes i en situasjonsplan. Ved utbygging innenfor området, skal gangadkomsten tas hensyn til i reguleringsarbeidet.

d. Innenfor BS3 kan det bygges stasjons/terminalbygg med maks gesimshøyde på 16.0 m. Høyder og utnyttelse som i tabell ovenfor. Det kan bygges en overgang over sporområdet, se bestemmelsesområde # 4 for plassering. Gangbroen skal være universelt utformet og det skal være heis på begge sider av sporområdet. Det kan etableres parkeringsplasser i bakkeplan ved stasjonsbygget i BS3. Bestemmelsene i reguleringsplan for

Kollektivknutepunkt for Nodeland, planid. 20101215-1, er veiledende for utforming av areal innenfor BS3. Plassering og utforming av bygg og parkering i tilknytting til jernbanestasjonen, skal avklares i en situasjonsplan. Formål utover dette (f.eks bolig), så gjelder krav om detaljregulering.

e. Innenfor BS8 kan det bygges nytt/oppgradere eksisterende gymsal til en kulturell møteplass. Parkering kan foregå fra eksisterende parkeringsplass på Prestvoll og eksisterende HC-plasser ved rådhuset.

f. Det skal utarbeides en design-veileder for utforming og valg av bebyggelse innenfor sentrumsformålet. Denne skal foreligge som grunnlag ved oppstart av detaljreguleringen innenfor formålet. Designhandbok for Fagermoen, utarbeidet i forbindelse med regulering av Fagermoen, skal ligge til grunn.

g. Det settes krav om utarbeiding av detaljplan for BS 12. Detaljplanen skal vise areal for både fellesparkering og publikumsparkering under bakkenivå. Det underjordiske parkeringsanlegget skal dimensjoneres for hhv. blokkbebyggelse og forretning i samsvar med føringene i planbestemmelsens § 1.9. ovenfor.

h. Det tillates ikke oppført flere boenheter for området B 5-6.

§ 2.3 Boligformål

§ 2.3.1 Ny blokkbebyggelse-småhusbebyggelse

Innenfor områdene i tabell nedenfor tillates det boligbebyggelse, enten som frittstående småhusbebyggelse og/eller blokkbebyggelse.

Område	Maks. tillatt BYA %	Maks høyde i meter	Ant. boenheter og boligtyper
B2-1 Dyrskueplassen	BYA % = 70	3-5 etasjer, 9-15 m	60 - 90
B4-1 Fossmoen	BYA % = 65	4-6 etasjer, 12-18 m	30-40
B4-2 Fossmoen	BYA % = 55	4-6 etasjer, 12-18 m	70-80
B5-2 Vestmoen (øvre del og nedre del)	BYA % = 85	4-5 etasjer, 12 – 15 m	Avklares i detaljregulering.
B6-2 Gamle Kirkevei/Storeneset	BYA % 45	3-4 etasjer 9-12 m	25-40

a. For disse områdene skal det foreligge vedtatt detaljregulering før utbygging kan starte. Høyder og utnyttelse fremgår av tabell ovenfor. Kommunen bestemmer en hensiktsmessig avgrensning av planområdet. Parkering, unntatt gjesteparkering og hc-parkering, skal etableres under bakkeplan. Overvann skal tas hensyn til i detaljregulering for å sikre gode løsninger.

b. Formål avsatt til bolig skal primært benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Mindre næringsvirksomhet (forretning/kontor/tjenesteyting) kan tillates dersom dette ikke utgjør bygningens primærfunksjon.

c. Gjeldende avfallsteknisk norm skal ivaretas.

d. Innenfor formålet bolig skal det reguleres sandlekeplasser og nærlekeplasser.

§ 2.3.2 Vestmoen B5-2

a. Hovedadkomst til B5-2 er via o_SKV7. B5-2 skal også ivareta kjøreadkomst mellom o_SKV7 og BS2.

b. For ny bebyggelse er 500 års flomvannstand dimensjonerende for boligbebyggelse.

c. Det skal være enhetlig bebyggelse innenfor området. Bebyggelse på øvre og nedre del kan variere i forhold til takform, men skal være likt innenfor delområdet.

d. Snarvei/barnetråkk gjennom B5-2 skal ivaretas.

§ 2.3.3 Fossmoen B4-2 og B4-3

a. Adkomst til området er via eksisterende adkomst Gamle Kuliaveg.

b. For eksisterende bebyggelse gjelder bestemmelser i planid. 20051214 før en eventuell fortetting skjer.

c. Det er krav om detaljregulering av B4-2 med utgangspunkt i føringer gitt i planbestemmelsens § 2.3.1.

§ 2.3.4 Eksisterende boligbebyggelse (B3-1, B3-2 og B9-1)

a. Det kan oppføres mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet, frittliggende bod og garasje på bebygd eiendom uten krav om detaljplan. Ny boenhet utløser krav om regulering. Samlet BYA skal ikke overstige 30% på den enkelte tomt. Garasje tillates inntil 50 kvm og mønehøyde maks 5 m.

b. Eksisterende boenheter opprettholdes ved eventuell brann eller annen naturskade uten krav om detaljregulering.

§ 2.4 Offentlig/privat tjenesteyting

a. I formålet inngår institusjon, undervisning, kirke (annen religionutøvelse) og forsamlingslokale.

Formål	Maks BYA	Maks mønehøyde/gesims
BIN 1– Institusjon (Songdalstunet)	70%	9 meter (3 etasjer)
BIN 3 – Institusjon (Bo og servicesenter i Gamle Kirkevei)	70 %	6 meter (2 etasjer)
BR1 - Kirke, annen religionsutøvelse (Menighetshus Fagermoen)	Bebyggelsesplan Fagermoen område A/F/K-1 gjelder	

BR2 - Kirke, annen religionsutøvelse (Greipstad Kirke)	Detaljregulering Greipstad kirkegård gjelder	
BU1 - Undervisning (Songdalen Ungdomsskole) -	90%	9 meter, (3 etasjer)
BU2 - Undervisning (Songdalen barneskole, Vollan)	Detaljregulering for skoletomt på Vollan (planid 201501 gjelder	
BOP1 – Offentlig/privat tjenesteyting (Porsmyr bygdetun)	40%	9 meter (3 etasjer)

§ 2.5 Industri

a. Industri (BI1)
Industriområdet på Spjotneset opprettholdes, samt at gjeldende reguleringsplan «Reguleringsplan Spjotneset/Skinnarsmoen» fortsatt gjelder. Arealet kan konverteres til boligområde. Konvertering må skje på grunnlag av vedtatt detaljplan.

§ 2.6 Idrett

a. Idrettsanlegg (o_BIA) er en fotballbane og ligger i tilknytting til Songdalen Ungdomsskole og Nodelandshallen.

§ 2.7 Fjernvarmeanlegg/Kommunaltekniske anlegg

a. Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT1) Offentlig infrastruktur. Formålet kan benyttes til fjernvarmeanlegg og anlegg som er nødvendige for offentlig infrastruktur.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 2

§ 3.1 Offentlige veger, SKV1-15

a. Veger og tilhørende anlegg skal utformes med angitte bredder, avkjørselsforhold og inndeling som vist på plankartet. For øvrig skal kommunens vegnormal ligge til grunn. Ved etablering av nye veganlegg skal det legges vekt på tilpasning til det opprinnelige terrenget. Mindre vesentlige endringer i utforming av avkjørsler og interne veger kan tillates av kommunen i samråd med vegmyndighetene når det ikke reduserer trafikksikkerheten.
b. O_SKV1-3 er fylkesveier. Her tillates kantstopp for buss. Plassering av kantstopp må fremgå av en situasjonsplan. Ved endring i rutetraseer må plassering og utforming av kantstopp/busstopp bygge på en konkret trafikksikkhetsvurdering.
c. Atkomstveger/samleveger i boligfelt skal som utgangspunkt være offentlige og må tilfredsstille kommunal vegnormal.
d. O_SKV12 er adkomst vei for sentrumsbebyggelse BS4 til BS10 og eksisterende bebyggelse i Gamle Kirkevei.
e. O_SKV7 er adkomstvei for Vestmoen og BS2.
f. O_SKV5 skal være adkomst for B3-2. Adkomst ut på fylkesvei utenom o_SKV5 skal unngås.
g. O_SKV8 og 9 er adkomst for B6-2 og eksisterende boligområder i Gamle Kirkevei.

§ 3.2 Fortau (SF1-13)

a. Fortau er offentlige.

§ 3.3 Gang-/sykkelvei (SGS)

a. Gang-/sykkelveier er offentlige.
b. Gang-/sykkelvei langs Fv. 461 gjennom sentrum tillates etablert som sykkelvei med fortau, (delt mellom gående og syklende).

§ 3.4 Gatetun (SGT2)

a. Ved etablering av gågata skal det utarbeides en utomhusplan som viser plassering av fellesfasiliteter. Det skal være plass for cafe`/uteservering, benker/sittegrupper, lekeapparat, område for torghandel. Utomhusplan skal ta utgangspunkt i «Designhåndbok for Fagermoen», utarbeidet i 2006.

§ 3.5 Annen veigrunn

a. Formålet skal ta opp skjæringer og fyllinger til samferdselsanlegg og kan benyttes til snøopplag. Teknisk infrastruktur kan plasseres på/i dette arealet. Tilpassinger av tilgrensede samferdselsanlegg tillates. Terrenginngrep skal skje skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger samt areal mellom kjøreveg og gang-/sykkelveg skal beplantes eller tilsås slik at de tilpasses tilgrensende arealer på best mulig måte.

§ 3.6 Jernbanetrasé og jernbanestasjonsområde (STJ1-4) og (SH1)

a. Innenfor formålet SH1 tillates det det parkering for reisende, samt overgang over sporområde (bestemmelsesområde #4). Reguleringsplan for Kollektivknutepunkt for Nodeland stasjon», plan nr. 20101215, vil være førende for utforming av situasjonsplan.

b. Innenfor SH1 tillates en gangadkomst fra BS1 og opp på perrongen. Mur mellom stasjonsområde og BS1 tillates delvis revet for å gi plass til en gangadkomst. Situasjonsplan skal vise detaljert utforming.

§ 3.7 Holdeplass/plattform (SH1-SH3)

a. Ved utbedring eller endring av busstopp, gjelder utbedringsstandarden som dimensjonerende.

§ 3.8 Parkering (o_SPA2)

a. Området er for offentlig parkering. Innenfor formålet kan det bygges parkeringsanlegg som en innfartsparkering. Maks utnyttelse settes til BYA 40% og maks gesims er 15 meter. Utbygging setter krav om detaljregulering.

b. Iverksetting av tiltak på det som i dag er boligeiendommen gnr. 110/48, Songdalsvegen 45, må utføres på en slik måte at blodbøken som står der ikke blir skadet.

§ 3.9 Parkeringsplasser (o_S1-S2)

a. o_S1 og o_S2 er innenfor reguleringsplan for skoletomta på Vollan. Parkeringsplassene er offentlige.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

§ 4.1 Grønnstruktur (G)

a) Innenfor planområdet forvaltes Songdalselva og kantvegetasjon langs Songdalselva med sidevassdrag i henhold til egen forvaltningsplan fra 2011.

§ 4.2 Parkområder (GP)

a. Parkområder: Designhåndbok for Fagermoen og utomhusplan for Haugenparken skal legges til grunn for forvaltningen av de eksisterende parkområdene.

b. Området GP2 opparbeides og utvikles med hensikt å legge til rette for fysisk aktivitet. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

§ 4.3 Friområder (GF)

a. Innenfor området tillates tiltak som er i tråd med formålet. I området vist som GF2 skal det opparbeides kvartalslekeplass.

§ 4.4 Turveier (GT1 – GT7)

a. Turveger skal opparbeides som vist på plankartet. Vegene skal utformes med tanke på god terrengtilpasning. Kvalitetskrav som lys og dekke skal avklares i forbindelse med utomhusplan.

§ 4.5 Naturområde (GN1- GN14)

a. Innenfor områdene tillates ikke tiltak som ikke er forenelige med formålet.

§ 5 Landbruksområder

§ 5.1 Landbruksformål (LL)

a) I områder vist til landbruk tillates kun oppføring av bygninger og andre tiltak som har tilknytning til stedbunden næring.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV1-VFV8)

a. Nødvendig skjøtsel tillates. Det vises også til § 4.1 a og forvaltningsplan for Songdalselva.

b. Det er ikke tillatt å lukke Skeibekken ytterligere. Det bør legges til rette for at større deler av bekkeløpet kan åpnes opp.

§ 7 Hensynssoner/Faresoner/Detaljeringssone

§ 7.1 Naturmiljø H-560

Her gjelder § 4.1 (a). Det tillates ikke tiltak eller aktiviteter som kan skade viktige naturtyper eller naturverdier.

§ 7.2 Friluftsliv H-530

Det tillates aktiviteter som er i tråd med formål som f.eks tur og rekreasjonsinteresser. Terrenginngrep eller bebyggelse eller andre former for inngrep som forringer verdien av område er ikke tillatt. Vegetasjonen og landskapsbildet skal bevares. Nødvendig skjøtsel tillates.

§ 7.3 Faresone flomfare H-320

Flomavgrensing følger 500-års flomnivå. Det skal utarbeides en hydraulisk vurdering med mulige flomsikringstiltak for Skeibekken. Bolig, også gjenoppføring av eksisterende bolig innenfor flomsone skal avklares i forhold til flom. Dette gjelder i forhold til byggesikker høyde og andre eventuelle flomsikringstiltak.

§ 7.4 Faresone høyspenningsanlegg (ink. høyspentkabler) H-370

Høyspent skal enten legges om eller legges i bakken dersom eksisterende traseer går igjennom planlagte nye boligområder.

§ 7.5 Detaljeringssone – videreføring av reguleringsplan H-910

Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde helt eller delvis.

§ 7.6 Sikringssone – båndlegging etter lov om kulturminner H-730

Greipstad kirke og middelalderkirkegården

§ 7.7 Porsmyr bygdetun – bevaring kulturmiljø H-570

Utstrekning av hensynssonen skal sikre kulturmiljøets opplevelsesverdier.

§ 7.8 Forsvarsanlegg fra andre verdenskrig – bevaring kulturmiljø H-570

Det ligger to forsvarsanlegg fra andre verdenskrig innenfor planområdet; Kollen (AskeladdenID 157174-1) og Vestre Skeihommeren (Askeladden ID 157171-1).

§ 7.9 Hensynssone ras og skredfare H-310

Innenfor plankartets hensynssone for ras og skredfare skal reell fare for slik hendelse utredes i forbindelse med detaljplanlegging.

§ 8 Bestemmelsesområder

§ 8.1 Bestemmelsessoner

a. Innenfor områdene #1-3 kan det bygges overganger (bro) over elva for å ivareta traseer på rundløyper på Nodeland.

b. Innenfor #4 kan det bygges en gangbro over sporområdet. Detaljer, utforming og plassering avklares i en situasjonsplan.

§ 8.2 Arkeologisk utgraving (tilsvarende bestemmelse går fram av planbestemmelsens § 5.1 for skoletomta på Vollan, planidentifikasjon 201501).

Før iverksettelse av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk fredete kulturminnet ID: 214161, som er markert som bestemmelsesområde med symbol/skravering på plankartet.

Det skal tas kontakt med Vest Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Rammetillatelse

a. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor et område, skal det foreligge godkjente tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt utomhusplaner for aktuelt delområde. Tekniske planer for tiltak på fylkesveier skal være godkjent av Statens vegvesen før tiltakene blir igangsatt.

b. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal det foretas nødvendige grunnundersøkelser og flomvurdering (der flomvurdering/grunnundersøkelser ikke er foretatt tidligere) for planområdet og tilstøtende områder.

c. Før det gis rammetillatelse til nye boenheter innenfor flomområder, skal det foreligge en hydrologisk vurdering med forslag til sikringstiltak. Dette gjelder spesielt for Skeibekken.

d. Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet BS 4, 5, 6, 7, 9 og 10 skal SGT2 opparbeides på grunnlag av utomhusplan beskrevet i planbestemmelsens § 3.4 a).

e. Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse på B4-2 må GT4 og GT5 opparbeides.

f. Før det gis igangsettingstillatelse til ytterligere utbygging av B5-3 og utbygging av B5-2 må GF2 opparbeides som kvartalslekeplass og GT3 opparbeides som turveg.

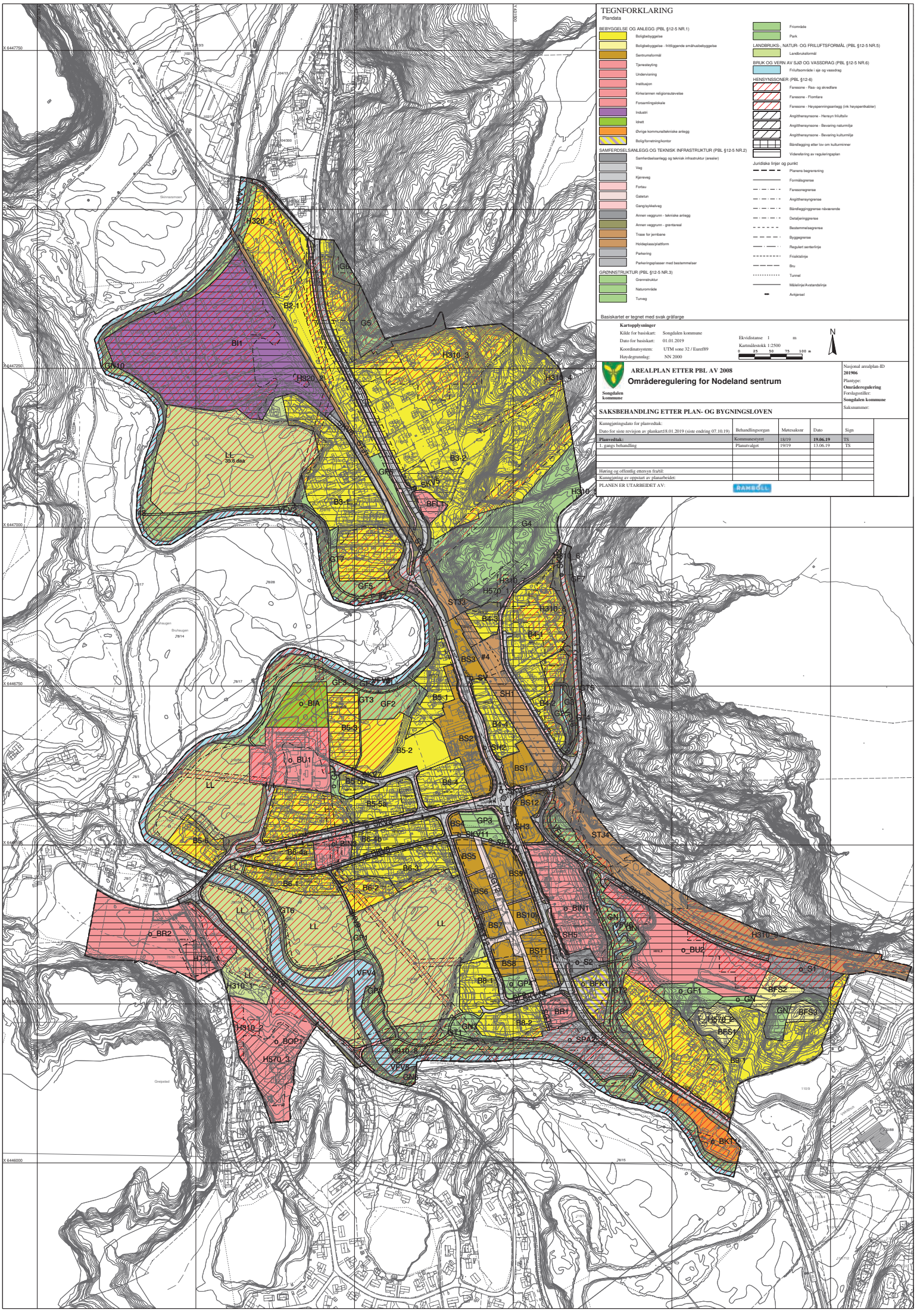
§ 9.2 Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse, skal:

a. den nedre del (vestlige del) av o_SKV8 utbedres til kommunal standard samt o_SKV9 være ferdig bygd for B6-2.

b. utbygging i område med adkomst til Gamle Kirkevei (o_SKV8) i nødvendig grad utbedre o_SKV8 til kommunal standard.

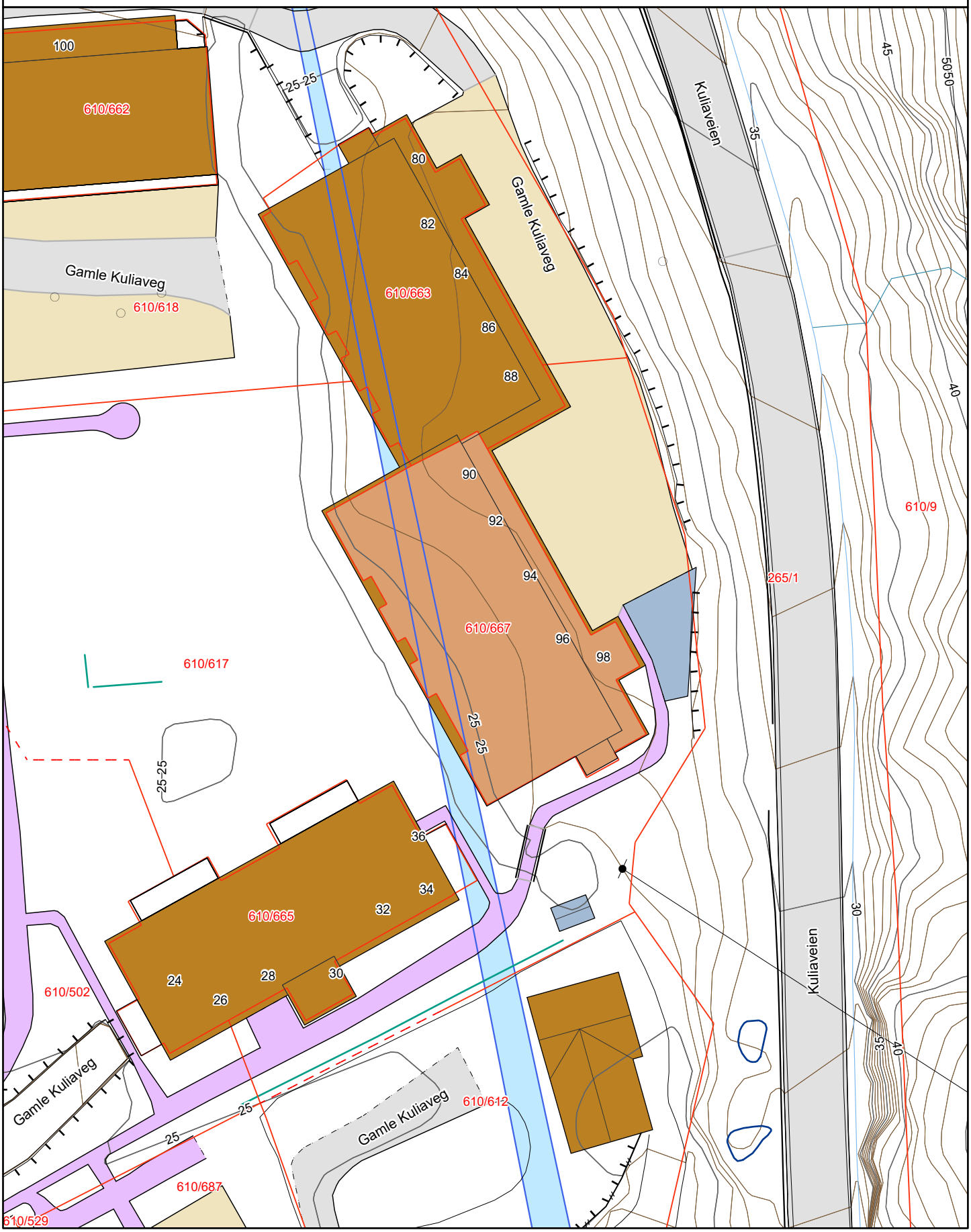
Mindre endring av §2.3.1 godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 06.05.2020.
Mindre endringer av reguleringsbestemmelsene godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 06.11.2020.


TEGNFORKLARING
Plandata
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)
Boligbebyggelse
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
Sentrumsformål
Tjenesteyting
Undervisning
Institusjon
Kirke/annen religionsutøvelse
Forsamlingslokale
Industri
Idrett
Øvrige kommunaltekniske anlegg
Bolig/forretning/kontor
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
Veg
Kjøreveg
Fortau
Gatetun
Gang/sykkelveg
Annen vegrunn - tekniske anlegg
Annen vegrunn - grøntareal
Trasse for jernbane
Holdeplass/plattform
Parkering
Parkeringsplasser med bestemmelser
GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)
Grønnstruktur
Naturområde
Turveg
Friområde
Park
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5 NR.5)
Landbruksformål
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5 NR.6)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
HENSYNSSONER (PBL §12-6)
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Angitthensynssone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynssone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynssone - Bevaring kulturmiljø
Båndlegging etter lov om kulturminner
Videreføring av reguleringsplan
Juridiske linjer og punkt
Planens begrensning
Formålsgrense
Faresonegrense
Angitthensyngrense
Båndleggingsgrense nåværende
Detaljeringsgrense
Bestemmelsegrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Friskt/slinje
Bru
Tunnel
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Basiskartet er tegnet med svak gråfarge
Kartopplysninger
Kilde for basiskart: Songdalen kommune
Dato for basiskart: 01.01.2019
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN 2000
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:2500
0 25 50 75 100 m
N
Songdalen kommune
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Områderegulering for Nodeland sentrum
Nasjonal arealplan-ID
201906
Plantype:
Områderegulering
Forslagsstiller:
Songdalen kommune
Saksnummer:
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Kunngjøringsdato for planvedtak:
Dato for siste revisjon av plankart:8.01.2019 (siste endring 07.10.19)
Behandlingsorgan
Møtesaksnr
Dato
Sign
Planvedtak:
Kommunestyret
19/19
19.06.19
TS
1. gangs behandling
Planutvalget
19/19
13.06.19
TS
Høring og offentlig ettersyn fra/til:
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:
PLANEN ER UTARBEIDET AV:
RAMBØLL

Oversiktskart

Adresse: **Gamle Kuliaveg 98, 4645 Nodeland**
Gnr/Bnr: **4204/610/667/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 573 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.03.2026



Matrikkelkart

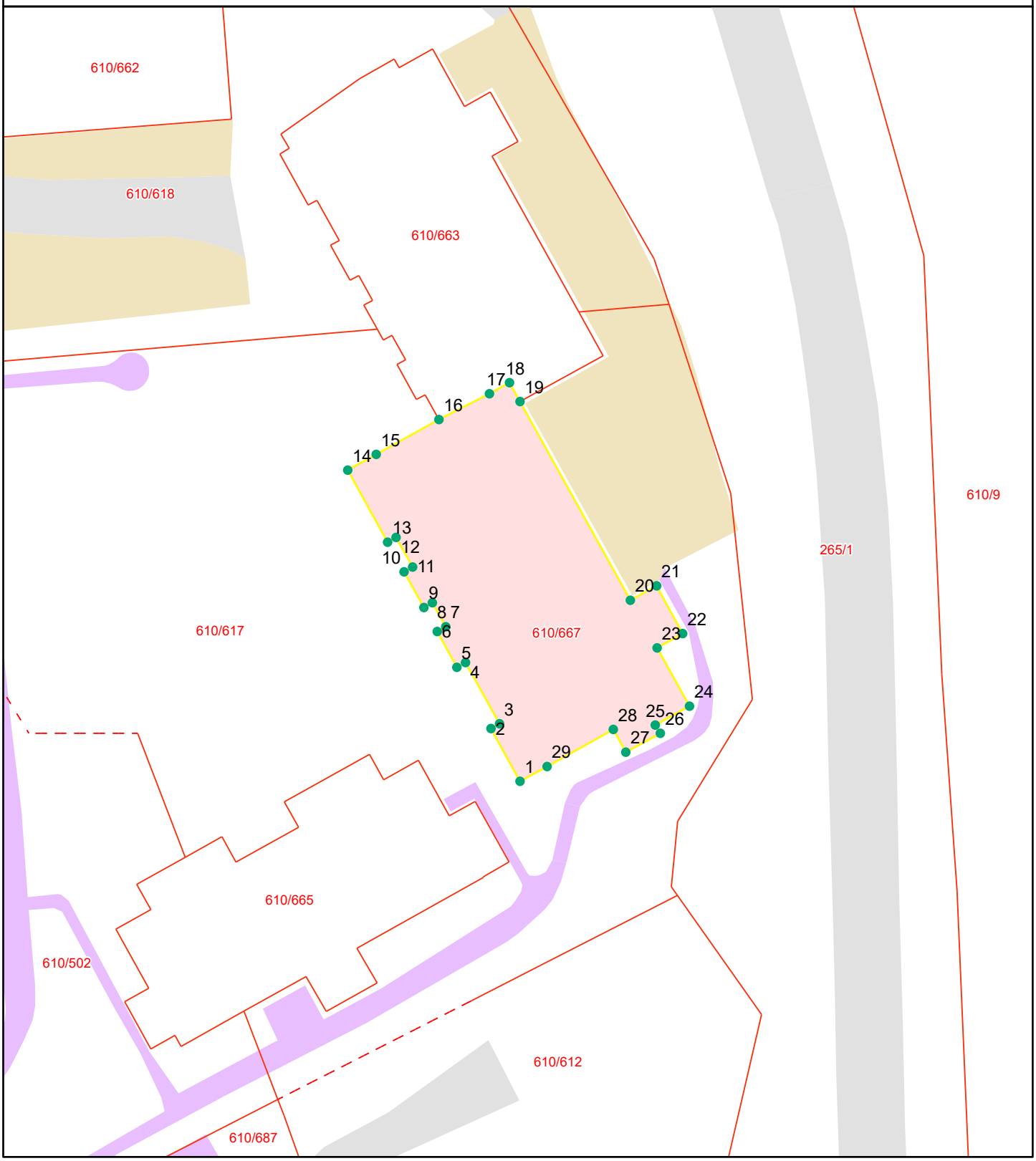
Adresse: **Gamle Kuliaveg 98, 4645 Nodeland**
Gnr/bnr: **4204/610/667/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 573 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.03.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 573 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6446817.67	431565.35	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	5.56	0
2	6446822.53	431562.67	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	0.91	0
3	6446822.97	431563.46	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	6.47	0
4	6446828.61	431560.32	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	0.91	0
5	6446828.17	431559.52	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	3.77	0
6	6446831.47	431557.71	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	0.91	0
7	6446831.91	431558.5	Ikke spesifisert	Annen detalj	Beregnet	10	2.54	0
8	6446834.12	431557.26	Ikke spesifisert	Annen detalj	Beregnet	10	0.9	0
9	6446833.68	431556.48	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	3.77	0
10	6446836.97	431554.65	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	0.91	0
11	6446837.41	431555.44	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	3.14	0
12	6446840.14	431553.91	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	0.9	0
13	6446839.7	431553.13	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	7.61	0
14	6446846.34	431549.45	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	3.01	0
15	6446847.79	431552.08	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	6.63	0
16	6446851	431557.87	Ikke spesifisert	Hushjørne	Totalstasjon	10	5.24	0
17	6446853.38	431562.53	Ikke spesifisert	Hushjørne	Beregnet	10	2.12	0
18	6446854.4	431564.38	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	2	0
19	6446852.66	431565.35	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	20.99	0
20	6446834.35	431575.53	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	2.78	0
21	6446835.68	431577.96	Ikke spesifisert	Hushjørne	Totalstasjon	10	5.02	0
22	6446831.28	431580.36	Ikke spesifisert	Hushjørne	Totalstasjon	10	2.71	0
23	6446829.96	431578	Ikke spesifisert	Hushjørne	Totalstasjon	10	6.16	0
24	6446824.59	431580.99	Ikke spesifisert	Hushjørne	Totalstasjon	10	3.61	0
25	6446822.85	431577.83	Ikke spesifisert	Hushjørne	Totalstasjon	10	0.9	0
26	6446822.09	431578.3	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	3.64	0
27	6446820.35	431575.11	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	2.4	0
28	6446822.45	431573.96	Ikke spesifisert	Hushjørne	Totalstasjon	10	7.02	0
29	6446819.03	431567.85	Ikke spesifisert	Hushjørne	Totalstasjon	10	2.85	0

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:
Gamle Kuliaveg 98, 4645 Nodeland
Gnr. 610, Bnr. 667, andelsnr. 18 i SOLSIDEN BOPARK 3 BORETTSLAG, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260114

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Inger Sædberg Birkenes

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 908 41 777

E-post: inger.sedberg.birkenes@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.
