

PROAKTIV

Populær 2-
roms



GRÅGÅSVEIEN 47A





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



VÅGSBYGD

Populær 2-roms andelsleilighet med heis og solrik balkong

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Grågåsveien 47A, 4622 KRISTIANSAND S

Gnr./Bnr.: Gnr. 13, bnr. 1055, i KRISTIANSAND S kommune

Prisantydning: 1.990.000,-

Omkostninger: 1.090,-

Totalpris: 2.057.835,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1980

Rom/soverom: 2/1

BRA: 50 m²

BRA-i: 50 m²

Etasje: 5

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser for borettslaget på oppmerkede plasser utenfor blokken.

Tomt: 42417 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.192,-

INNHold

2	4	6	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
14	20	22	27
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
84			
Budskjema			

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: **Asbjørn Svaland**



Geir Flaa Johansen
Partner / Eiendomsmegler
Mobil: 95 00 00 00
E-post: geir@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

VELKOMMEN TIL ÅSANE!

Velkommen til Grågåsvæien 47A

Leiligheten ligger i Åsane i Vågsbygd. Etablert og rolig strøk med butikk, bussholdeplass og lekeplass rett utenfor døren. Kort vei til Karuss skole, idrettsanlegg, barnehage og Vågsbygd senter. Flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet med badevann. Meget gode bussforbindelser til sentrum.

Leiligheten fremstår som lys og med nyere kjøkkeninnredning og følgende innhold. Gang med garderobeplass. Stue med utgang solrik balkong. Bad med dusjkabinett, baderomsinnredning og wc. 1 romslig soverom. Felles vaskerom kun for etasjen med felles maskin. 1 kjellerbod. Heis

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



VÅGSBYGD

Kommune: KRISTIANSAND S / **Område:** VÅGSBYGD

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Åsane i Vågsbygd. Etablert og rolig strøk med dagligvareforretning, bussholdeplass og lekeplass rett utenfor døren. Kort vei til Karuss skole, idrettsanlegg, barnehage og Vågsbygd senter. Flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet med badevann. Meget gode bussforbindelser til sentrum.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Åsane Linje 12	2 min 0.2 km
🚶	Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 5.4 km
✈️	Kristiansand Kjevik	26 min

DAGLIGVARE

Spar Åsane	1 min
Rema 1000 Vågsbygd Post i butikk	19 min 1.7 km

VARER/TJENESTER

🏠	AMFI Vågsbygd	17 min
🏠	Apotek 1 Vågsbygd	19 min

SPORT

⚽	Åsane borettslag balløkke Ballspill	1 min 0.1 km
⚽	Øvre ringvei balløkke Ballspill	3 min 0.3 km
🏋️	Bear Cave Treningssenter	1 min
🏋️	Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	AMFI Vågsbygd Normallader	17 min
🚗	AMFI Vågsbygd	19 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

VELKOMMEN TIL GRÅGÅSVEIEN 47A

Parkering

Biloppstillingsplasser for borettslaget på oppmerkede plasser utenfor blokken.

Tomtestørrelse

42 417 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er eiet av borettslaget og fremstår som delikat og pent opparbeidet fellesområde til glede for både beboerne og besøkende. På tomten finner man flotte grøntarealer, lekeplass, prydbeplantning, sittegrupper og asfalterte kjøreveier, gangveier og parkeringsplass. Arealet er hentet fra matrikkelkart og -rapport, dette er ikke er sikker kilde og areal kan avvike fra faktiske forhold og at grensepunkter kan mangle eller være helt eller delvis feil registrert i matrikkelen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport datert 02.02.2026, der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:
-Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
-Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
-Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
-Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.

-TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2 eller 3:

Utvendig
Vinduer,TG2
Trevinduer med isolerglass. Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Nyere vindu soverom, ellers eldre fra byggeår. De står relativt skjermet under balkong og kan sådan vare litt til, men det er risiko for punktering isolerglass mm.
Tiltak:
- Fremtidig vedlikehold eldre vindu påregnes.

Andre utvendige forhold,TG2
Boligen er i et borettslag hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.
Tiltak
- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i





bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig

Overflater,TG2

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc. Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater fremstår hovedsaklig med normal bruks og aldersslitasje, men det er noe fuktsvelling på gulv i stue og det har glidd litt fra hverandre i skjøt.

Tiltak:

- Vurdere bytte gulv/modernisering.

Innvendige dører,TG2

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK. Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes. Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slark i håndtak.

Tiltak:

- Noe vedlikehold.

Våtrom

5 etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Våtromsplater vegger og malt slett tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre våtromsplater. Disse er lagt nedtil fliser, ikke optimal løsning ved evt fuktpåkjenning da fukt kan trenge ned under platene. Noe skade eller kosmetisk avvik nederst på den ene veggen.

Tiltak:

- Vurdere modernisering.

5 etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fall mot sluk i rommet ihht dagens standard.

Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

5 etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Sluk kontrollert.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Synlig membranløsning men denne er ikke riktig klemt ned i klemring slik at den ansees tett. Risiko ved tett sluk f.eks hvor vann fylles i sluk og kan ledes inn under membran. . Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

5 etasje > Bad
Ventilasjon,TG2
Lufteventil.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.
Tiltak:
- Vifte må undersøkes med borettslag om mulig da ikke alle tillater dette.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.
Vurdering av avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør,TG2
Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.
Vurdering av avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en

risikokonstruksjon.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Leilighet
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Dårlig kvalitet men ser ut til å stemme med dagens planløsning.
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei

Bygningssakskyndig
M2 Takst AS (befaringsdato: Mandag, 2. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsprospektet og bør gjennomgås nøye før budgivning.



VELKOMMEN INN!

Innhold

5.etasje: Gang, stue/ kjøkken, bad og soverom. Felles vaskerom for oppgangen i samme etasje. 1 bod i kjeller.

Areal

Bruksareal:

5. etasje

BRA-i: 50 kvm

Total BRA: 50 kvm

Terrasse- og balkongareal:

5. etasje: 12 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller er ikke medtatt i areal.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Leiligheten ligger fint i byggets 5. etasje med heisadkomst. Leiligheten fremstår som lys og med nyere kjøkkeninnredning og følgende innhold. Gang med garderobeplass. Stue med utgang solrik balkong. Bad med dusjkabinett, baderomsinnredning og wc. 1 romslig soverom med stor skyvedørgarderobe. Felles vaskerom kun for etasjen med felles maskin. 1 kjellerbod.

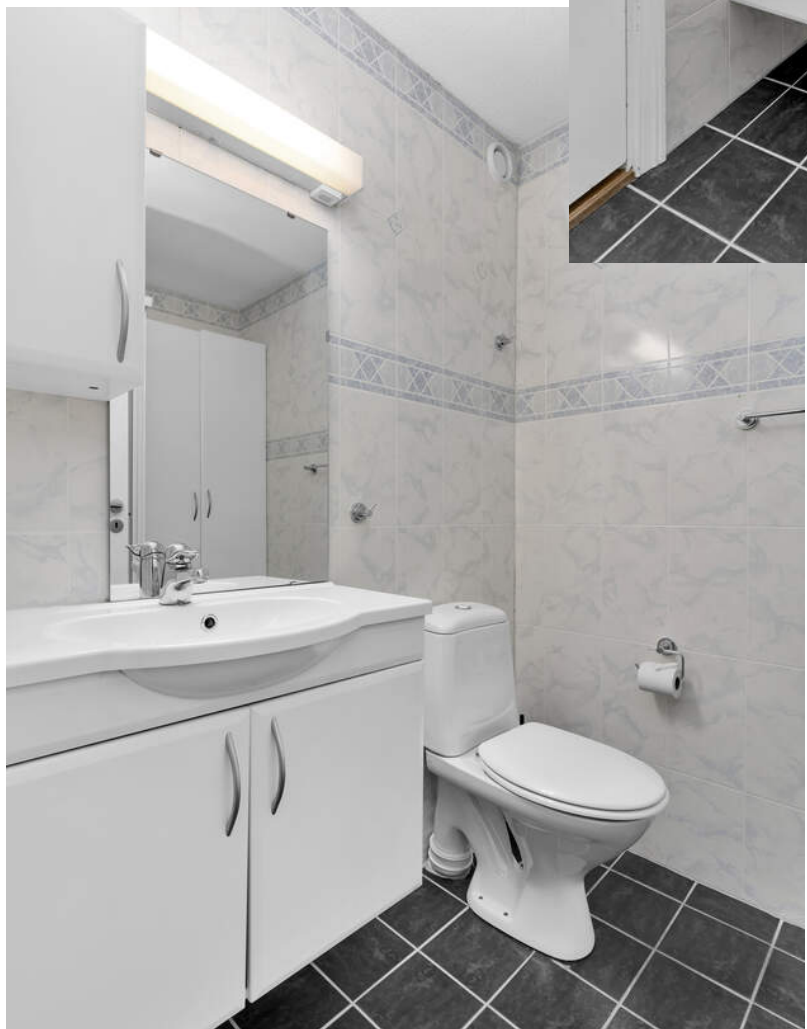
Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket, og kan risikere å få dårligste

energiklasse som tilsvarer rød G. Interessenter gjøres oppmerksom på at de kan få laget energiattest innen ett år etter at kjøpsavtalen ble inngått, på selgers regning.







PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Åsane i Vågsbygd. Etablert og rolig strøk med dagligvareforretning, bussholdeplass og lekeplass rett utenfor døren. Kort vei til Karuss skole, idrettsanlegg, barnehage og Vågsbygd senter. Flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet med badevann. Meget gode bussforbindelser til sentrum.

ØKONOMI

Forretningsfører

Bosør Bbl

Om borettslaget

Åsane borettslag ligger i Kristiansand kommune, og består av 210 boenheter fordelt på 6 blokker med adresse Grågåsveien 45 og 47 og Kjos Ringvei 1, 3, 7 og 9.

Felleskostnader pr. mnd

5.192,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer:
Avdrag felleslån kr 463
Renter felleslån kr 141
Avdrag felleslån kr 34
Driftskostnader kr 4 398
Renter felleslån kr 106
Dugnadsbidrag kr 50.

Driftskostnader inneholder bl.a: revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, lønn, vaktmestertjenester, vedlikehold/serviceavtaler, kable-tv, forsikring, kommunale avgifter, strøm, renhold fellesarealer m.v.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader øker til kr 5 211 pr mnd fra og med 01.03.2026.

Andel fellesgjeld

66.745,- per mandag, 2. februar 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Det gjøres særlig oppmerksom på det er vedtatt igangsetting av rørfornyng og nye heiser i borettslaget på ekstraordinær generalforsamling den 21.01.2026. Vedtaket innebærer et nytt låneopptak på fellesgjeld på inntil kr 75 000 000 for borettslaget. Dette medfører en økning i felleskostnader for denne leiligheten og en økning i andel fellesgjeld. Ny fellesgjeld fordeles forholdsmessig på andelene. Hva økningen i fellesgjeld vil utgjøre for denne leiligheten er ikke kjent før nytt låneopptak er gjennomført. I følge foreløpig budsjett for dette innebærer det en økning i fellesutgifter på kr 1400 pr mnd fra og med låneopptaket er gjennomført. Det er ikke fastsatt eksakt dato for dette. Innkallin gog protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 21.01.2026 bør gjennomleses før budgivnign og fås ved henvendelse til megler. I protokoll fra generalforsamling i 2025 fremgår styrets vurdering av fremtidige vedlikeholdsbehov; "Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne en full oppgradering til dagens standard. ny isolasjon, nye fasader, tak, ventilasjon og

rørfornyng. Slike arbeider vil kunne gi økninger i låneopptak og økning i felleskostnader. I protokollen fremgår videre uttalelse fra styret om borettslagets regnskap for 2024 og budsjett 2025; "Borettslaget regnskap viser bankinnskudd på kr 1 394 329,- og disponible midler pr 31.12.24 kr 342 351,- og et underskudd på kr 682 254" Budsjett for 2025 er lagt opp til positivt årsresultat på kr 2 238 279,-

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, dernest for boligbyggelagets medlemmer. Forkjøpsrett lyses ut på fastpris etter salg.

Styregodkjennelse

Utdrag fra borettslagets vedtekter; En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Kjøper er forpliktet til å være/bli medlem av Sørlandet boligbyggelag ved kontraktsinngåelse. Medlemskap i Sørlandet Boligbyggelag faktureres direkte fra Sørlandet boligbyggelag.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
PolisenummerSP0002599258

Sikringsordning

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

Formuesverdi primær

604.593,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.418.370,- for 2024

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Diverse

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av

digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markedsplasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 19.06.1980. Vilåårene er oppfylt og eiendommen er således lovlig for beboelse. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

4204/13/1055:
13.10.2015 - Dokumentnr: 943093 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:82
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:690

03.11.2016 - Dokumentnr: 1013621 - Best. om adkomstrett Bestemmelser vedrørende gangvei
Rett for allmennheten til fri ferdsel og opphold på deler av eiendommen.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Erklæringen omhandler gangvei delvis på eiendommen gnr 13 bnr 1055 og gnr 12 bnr 690. Allmennheten representert ved Kristiansand kommune har til enhver tid rett til fri ferdsel og opphold på deler av gnr 13 bnr 1055 og gnr 12 bnr 690 uten at det innebærer drift- eller vedlikeholdsplikt for kommunen

25.10.1977 - Dokumentnr: 11563 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:888

31.08.2001 - Dokumentnr: 15530 - Målebrev FRADELING TIL VEIGRUNN GNR 12 BNR 82 Gjelder denne registerenheten med flere

Kjerneinformasjon

30.11.2001 - Dokumentnr: 21598 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2001 - Dokumentnr: 21599 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2015 - Dokumentnr: 943093 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:690 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:690 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Åsane, med reguleringsbestemmelser stadfestet 12.06.1973 og er godkjent utnyttet til boligformål

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Legalpant

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til andel i borettslaget og borettsknyttet til denne

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 10. februar 2026

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

2.057.835,-

Omk. kjøper beskrivelse

1 990 000,00 (Prisantydning)

66 745,00 (Andel av fellesgjeld)

2 056 745,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt)

2 057 835,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter

Kjerneinformasjon

avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

Kjerneinformasjon

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Ann Eline Juvastøl

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglere vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted -

markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
13.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

115-26-0030

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Grågåsvuun 47a

Postadresse (må fylles ut)

4622 Kristiansand.

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Ann Eline Juuastøl

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

ann-eline@hotmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

90920436.

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

8.4.1999

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

25 år

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de - helt eller delvis - med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 1/9

Gjensidige

28

GRÅGÅSVEIEN 47A

Vedlegg

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

Fusin, vegg, dug kabnett, WC

2.2 Årstall

ca. 2010

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Terrasser, div kledning, div vinduer av borettslaget

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2/9

Gjensidige

PROAKTIV.NO

29

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☐ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

Skiftet sokkematap.

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Borettslaget.

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

Skiftet rør på kjøkken

2018

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Utsikken

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

Borettslaget

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5/9

Gjensidige

32 GRÅGÅSVEIEN 47A

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv. Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Side 6/9

Gjensidige

PROAKTIV.NO 33

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)
Velg ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☒ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært ☐ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja ☐ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☒ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
☐ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjananse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Skutte heis og rør

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrerett

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Agerød Dato: 01.02.26 Sign: Ann-Lise Juust

Vedtekter for Åsane borettslag	Vedtekter for Åsane borettslag
Vedtekter for Åsane Borettslag	
Åsane borettslag org nr 955359720 tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag	
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.01.1978. Endringer foretatt 22.03.1995, 05.03.2002, 23.03.2004, 22.03.2011, 25.03.2014, 16.03.2023 og 08.04.2025	
1. Innledende bestemmelser	
1-1 Formål Åsane borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.	
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold	
(1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune. (2) Borettslaget er tilknyttet Kristiansand og Omegn boligbyggelag som pr dato også er forretningsfører. Styret har fullmakt til å velge annen forretningsfører.	
2. Andeler og andelseiere	
2-1 Andeler og andelseiere	
(1) Andelene skal være på <u>kr 100,-</u> - kroneretthundre. (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.	
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.	
2-2 Sameie i andel (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.	

	Vedtekter for Åsane borettslag
	(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

	Vedtekter for Åsane borettslag
	(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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
	4-2 Bruksoverlating
	(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
	(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
	- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
	- andelseieren er en juridisk person
	- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(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.

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

(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 unødige ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

Vedtekter for Åsane borettslag	
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.	
7-2 Borettslagets pantesikkerhet For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet 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 - 4 varamedlemmer	
(2) Leder og to styremedlemmene velges det ene året mens nestleder og sekretær Velges ved neste års ordinære generalforsamling. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlem velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.	
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder, nestleder og sekretær ved særskilt valg.	
Begrunnelsen er: Styret har mange oppgaver som skal løses. Det er viktig å fordele disse på hele styret, slik at arbeidspresset ikke blir for stort på styreleder. Videre vil vedtekten bety at styrekandidater vet hvilke oppgaver de påtar seg ved å si seg villig til styreverv i borettslaget.	
(4) Hver oppgang skal velge en representant som kontaktperson. Funksjonstiden for husstyrene er 1 år.	
(5) Varamedlemmer til styret samt husstyremedlemmer innkalles etter behov. Varamedlemmene får tilsendt kopi av styremøteprotokoll.	
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 forretningsførereren kan kreve at styret sammenkalles.	
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.	
8-3 Styrets vedtak	

Vedtekter for Åsane borettslag	
(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.	
8-5 Valgkomite Borettslaget skal ha en valgkomite som skal bestå av 5 medlemmer, med 2-5 varamedlemmer. Valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen. Funksjonstiden for medlemmer og varamedlemmer er 1 år.	
Valgkomiteens oppgaver Avgi innstilling til generalforsamlingen om valg av de tillitsvalgte etter lov og vedtekter skal velges av generalforsamlingen. Fremme forslag til generalforsamlingen om godtgjørelse til styremedlemmer, varamedlemmer samt andre verv i borettslaget som skal fastesses av generalforsamlingen. Godtgjørelsen skal fastsettes til bestemt pengebeløp for bestemte terminer.	
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 april.	

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmелиkhet 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 framtreddende 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.



Vi bor i Åsane – husordensregler for

Kjære andelseier

Styret i Åsane Borettslag vil på denne måten få ønske deg velkommen til borettslaget.

Borettslaget består av i alt 6 blokker, hvorav 2 er høyblokker og 4 er terrasseblokker. Til sammen utgjør dette 210 leiligheter.

Dersom det er noe du lur på, kan du ta kontakt med et av styremedlemmene, eller et av medlemmene i husstyret i den blokka du bor i. Navnene på hvem som sitter i styret og husstyret finner du på oppslagstavlene i alle oppgangene.

Ellers håper vi at dette informasjonsheftet kan være til hjelp for deg.

ADMINISTRASJON

Sørlandet Boligbyggelag er for tiden borettslagets forretningsfører. Borettslaget har et eget styre. Dette består av 4 styremedlemmer samt en styreleder. Disse velges av generalforsamlingen for 2 år av gangen. I tillegg velges det 4 vararepresentanter for 1 år av gangen.

Hver blokk har sitt eget husstyre. Husstyret består av 2 personer fra hver blokk. Disse velges hvert år. Husstyret har som oppgave å ivareta sin blokks interesser og være kontaktledd til styret.

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. Ordinær generalforsamling avholdes innen utgangen av april hvert år. Ekstraordinær generalforsamling kan avholdes i særlige tilfeller.

VAKTMESTER

Thor Nygård er borettslagets fast ansatte vaktmester og har sitt kontor i Kjos Ringvei 3 B, 1. etasje (borettslagets styrerom). Ved inngangen til styrerommet er det plassert en postkasse hvor all post til vaktmester og styret kan leveres.

Vaktmesterens arbeidstid er mandag til fredag, normalt mellom kl. 07.30 og kl. 15.00. Vaktmesteren kan treffes hver dag på kontoret i tidsrommet mellom kl. 11.00 og kl. 11.30. Telefonnummer til styrerom/vaktmester er 38 01 30 09. Vaktmesteren kan også treffes på mobiltelefonnummer 906 05 779.

UTLEIEDEL

Borettslaget har en liten leilighet bestående av et stort og et lite soverom, totalt 6 soveplasser, samt kjøkkenkrok og bad/toalett til disposisjon for beboerne. Leiligheten kan bestilles gjennom styremedlem i borettslaget Solveig Skjeggedal, Grågåsveien 47 A, telefonnr. 38 01 46 92. Leiligheten ligger i Grågåsveien 45 A, 1. etasje, og leieprisen er kr. 250,- per døgn.

Det betales et depositum ved bestilling i høysesong som jul, påske og sommer. Beløpet blir fratrukket ved avregning av leieperioden. Det gjelder også egne prioriteringsregler i høysesongen. Dette fås opplyst ved henvendelse til Solveig Skjeggedal eller borettslagets vaktmester.

Vi bor i Åsane

ANDRE PRAKTISKE OPPLYSNINGER.

VAKTMESTERANSVAR UTENOM VAKTMESTERENS ARBEIDSTID

På grunn av at borettslaget ikke har fastboende vaktmester, har styret bestemt at styremedlemmene eller husstyret skal kunne være behjelpelig med for eksempel å låse personer ut av heisen hvis denne svikter, eller dersom særlig påkrevde situasjoner oppstår, bidra til å løse disse.

AVHOLDELSE AV STYREMØTER

Styret i borettslaget avholder møte ca. 1 gang per måned.

BEBOERMØTER

Beboermøter avholdes når slike er påkrevd.

FELLES INFORMASJONSMØTER

Felles informasjonsmøter for alle beboerne avholdes etter behov.

Vi bor i Åsane

ORDENSREGLER FOR ÅSANE BORETTSLAG

1. SØPPEL

Avlevering av søppel i Åsane borettslag skjer via søppelcontainere som er plassert i søppelrom eller i garasjer.

Beboerne må selv sortere søppelet slik:

GRØNN SØPPEL:

- rent papp og papir samt rene drikkekartonger.

BRUNT SØPPEL:

- bioavfall (avfall som kan komposteres) legges i egne poser i brun søppeldunk.

GRÅ SØPPEL:

- alt annet avfall, det vil si klær, sko, isopor og annet.

SPECIALAVFALL:

- Flasker, glass, hermetikkbokser, plastemballasje og batterier skal fortrinnsvis samles opp og avleveres i egne containere som er plassert ved Åsane Matsenter. Elektronikk, spraybokser, lyspærer og lysrør er spesialavfall som skal leveres til en gjenvinningsstasjon.

2. PARKERING

All parkering av biler, motorsykler og lignende skal bare forekomme på oppmerkede plasser. Beboere som har bil, men ikke garasjeplass, må kun parkere på oppmerkede plasser.

MOTORSYKLER, MOPEDER O.L. MÅ IKKE PLASSERES I BODER ELLER FELLESROM PÅ GRUNN AV BRANNFAREN.

Det er ikke tillatt å plassere campingvogner/båter på borettslagets område uten styrets godkjennelse. Dette gjelder også avskiltede biler.

Barnevogner, sykler, ski, kjelker og lignende må ikke plasseres slik at de hindrer vanlig ferdsel.

FEILPARKERTE BILER BLIR BORTTAUET PÅ EIERS REGNING OG RISIKO.

3. HUSDYR

Det er generelt forbud mot husdyrhold i borettslaget.

Beboere som av spesielle årsaker må anskaffe husdyr kan søke styret om dette. Nye andelseiere som har husdyr og mener det er grunnlag for å beholde dette, må søke styret spesielt. Styret vurderer søknader i hvert enkelt tilfelle.

Husdyr som er anskaffet uten styrets godkjennelse, vil bli forlangt omplassert/avlivet. Det er generell båndtvang i borettslaget hele året.

Etterlatenskaper etter hunder som luftes må straks tas opp i plastpose og kastes på dertil egnet sted.

KONTRAKT OM HUSDYRHOLD ER Å BETRAKTE SOM EN DEL AV BORETTSLAGETS HUSORDENSREGLER.

Vi bor i Åsane

4. BORETTSLAGETS EIENDOM

Den enkelte beboer er pliktig til å verne om vår felles eiendom både innvendig (ganger, heiser, fellesrom, vaskerom, garasje etc.) og utvendig (plener, beplantning, fellesarealer, skilter etc.).

Det tillates ikke lek og unødig opphold i fellesganger, heiser, trapper og garasjeanlegg.

Hærverk og forfall resulterer i økte fellesutgifter og synkende verdi på leilighetene.

5. DUGNAD

Den enkelte blokk avholder 2 dugnader per år. Den ene inngår i fellesdugnad om våren. Dersom en beboer ikke kan delta på dugnad den fastsatte dagen, er det mulig å gjennomføre dugnad en annen dag. Husstyret registrerer deltakelse på dugnadene.

For hver dugnad en andelseier deltar på tilbakebetales kr. 150,-.

De pengene som ikke blir tilbakebetalt øremerkes en egen konto for vedlikehold av utearealer i borettslaget.

6. VASKEROM

Vaskerom og tørketrommel må ikke brukes etter kl. 22.00 på hverdager og kl. 20.00 på lørdager dersom et beboermøte ikke enstemmig har bestemt noe annet.

Det er ikke tillatt å bruke vaskerommet på søn- og helligdager.

Dersom det oppstår tvister om vasketidene i et beboermøte gjelder ovennevnte vasketider/-dager.

Vaskerommene skal kun benyttes på de dagene som er bestemt for den enkelte leilighet dersom ikke annet er avtalt mellom beboerne.

HUSK AT FILTRENE PÅ VASKEMASKIN OG TØRKETROMMEL MÅ RENGJØRES ETTER BRUK. Gummipakningen på vaskemaskinen må tørkes etter bruk. Påse at løse gjenstander fjernes fra fordypningen.

Gulv og vegger skal rengjøres etter bruk.

Dersom rengjøring ikke utføres, kan styret rekvirere rengjøringsbyrå på beboers regning.

Blir ikke ovennevnte regler fulgt, har styret/vaktmester anledning til å stenge vaskerommet inntil forholdet er brakt i orden.

Vi bor i Åsane

7. GANGVASK

Vask av fellesarealer utføres av byrå. Vindusvask utføres i henhold til oppsatte lister utarbeidet av styret eller husstyrene.

8. STØY

Mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på hverdager samt fra lørdager kl. 18.00 til mandag morgen er det ikke tillatt å bruke musikkinstrumenter, elektrisk drill, hammer eller annet som forårsaker slik støy at det kan være til sjenanse for naboene, uten tillatelse fra husstyret.

9. GRILLING

Det er ikke tillatt å bruke elektrisk grill og/eller gassgrill på terrasser/verandaer. Bruk av annen type grill er ikke tillatt.

10. SYNLIGE GJENSTANDER

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlige for andre beboere uten styrets tillatelse. Med gjenstander menes for eksempel flaggstenger, antenner, markiser og lignende.

Blomsterkasser og andre gjenstander skal henge på innsiden av rekkverket.

Det er ikke tillatt å tørke tøy på balkongene over rekkverkets høyde. Det er heller ikke tillatt å lufte tøy over rekkverk, hverken på balkong eller svalgang.

11. MARKISER

Ved montering av markiser kan det velges mellom to mønster i markiseduk. Nærmere informasjon fås ved henvendelse til borettslagets vaktmester.

12. RISTING AV TØY

Risting av tøy, matter, tepper og lignende må ikke forekomme i gangene, fra vinduer eller utover svalgangene/balkongene, fordi støv og skitt vil havne hos naboen i etasjen under.

13. SKADER

Alle skader som oppdages på eiendom, bygninger og inventar skal omgående rapporteres til husstyret, styret eller vaktmester.

14. SYKKELROMMENE

Sykkelrommene rengjøres ved dugnad.

15. LÅSING AV YTTERDØRENE

Ytterdørene holdes låst hele døgnet.

16. SØPPEL SOM IKKE OMFATTES AV RENOVASJONSORDNINGEN

På grunn av brannfare er det ikke tillatt å plassere søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen, slik som defekte komfyrer, kjøleskap, møbler og lignende i garasjer/kjellerganger.

Det påligger den enkelte beboer å fjerne denne typen søppel.

I forbindelse med vårdugnad, kasting av juletrær og lignende etter nyttår blir det satt ut søppecontainere.

Vi bor i Åsane

17. SNØSKUFFING

Ved større snøfall anmodes beboerne om å avlaste vaktmesteren ved å være behjelpelig med snørydding foran inngangspartiene.

18. BRUK AV HEISENE

Barn under 10 år kan ikke bruke heisen uten følge med voksne.

19. KJØKKENVENTILATORER

Det er ikke tillatt å installere kjøkkenventilatorer med motor. Borettslagets vaktmester skal alltid kontaktes i forbindelse med utskifting. Når ventilatoren er defekt skiftes denne for borettslagets regning.

20. FORHOLDSREGLER VED OPPUSSING

Ved sliping/pussing av gulv/vegger må ventilene i stue og bad tildekkes. På grunn av påvisning av tilgang til brannspjeld i ventilasjonskanal, må vaktmesteren **alltid** kontaktes ved utskifting av kjøkken.

21. BRANNINSTRUKS

Alle beboere har plikt til å sette seg inn i borettslagets branninstruks som ligger som eget vedlegg til husordensreglene.

Alle leiligheter uten tilgang til trapperom har fått utlevert brannslukningsapparat. Resterende har tilgang til brannslange i trapperom. Røykvarsler er delt ut til alle. Det er andelseiers ansvar å påse at utstyret er i orden. Dersom det oppdages feil ved røykvarsler eller slukningsutstyr må det omgående gis beskjed til borettslagets vaktmester. Batterier til røykvarsleren fås ved henvendelse til vaktmesteren på kontoret i Kjos Ringvei 3 B hverdager i kontortiden, som er mellom kl. 11:00 og kl. 11:30.

Styrets ansvar:

Skaffe til veie nødvendig utstyr til brannslukking/brannvarsling.

Andelseiers ansvar:

Påse at utstyret er til stede i leiligheten samt med jevne mellomrom kontrollere at utstyret er i orden. Dersom det oppdages feil må vaktmesteren varsles snarest mulig.

22. OVERHOLDELSE AV DISSE REGLER

Det påligger hver enkelt beboer å påse at husordensreglene blir etterlevd. Overtredelser meldes skriftlig til husstyret/styret.

23. GJENTATTE OVERTREDELSE

Gjentatte overtredelser av regelverket vil kunne kvalifisere til utkastelse fra borettslaget.

Vi bor i Åsane

INSTRUKS FOR HUSSTYRENE I ÅSANE BORETTSLAG

- 1. Det skal velges et husstyre for hver blokk.
- 2. Husstyrene velges av beboerne for et år av gangen.
- 3. Husstyrene skal bestå av 2 personer fra hver blokk.
- 4. Alle beboere er valgbare til husstyret.
- 5. Husstyrene skal fungere som kontaktledd mellom styret og beboerne.
- 6. Husstyrene skal påse at borettslagets lover og regler blir overholdt.
- 7. Husstyrene kan søke styret om midler til særskilte tiltak.
- 8. Husstyrene rapporterer til styret hvert år, innen samme frist som er satt for innkomne forslag til generalforsamlingen.
- 9. Borettslagets styre fører tilsyn med at husstyrene oppfyller sine plikter.
- 10. Husstyrene organiserer de fastsatte dugnader.

OPPGAVER I TILKNYTNING TIL INSTRUKSEN:

Husstyrene bes føre referat fra møtene sine, samt fra åpne beboermøter som ligger under husstyrenes virkeområde.

I den grad husstyret finner det nødvendig, innkalles et av medlemmene i styret.

Det er viktig at nyinnflyttede blir møtt med forståelse av at de er velkomne i borettslaget. Dette er viktig for såvel den nyinnflyttede som for beboerne i samme oppgang.

Nyinnflyttede bør ikke bli møtt med en masse regler og forordninger, men ved at man gjennom kontakt på en grei måte blir kjent med hvordan bofellesskapet fungerer.

Husstyrene bes således, så langt det er mulig, å ta kontakt med nyinnflyttede får å gjøre disse kjent med våre regler for bruk av fellesarealer, fellesrom og andre opplysninger som kan være nødvendig å bli gjort kjent med, så som:

- 1. Å gjøre nye beboere kjent med bruken av vaskemaskiner, tørketrommel, vaskedager, samt regler for rengjøring av maskiner/vaskerom etter bruk.
- 2. Ved henvendelse om manglende ordensforhold skal husstyrene ta kontakt med de som klagen angår. Vi er alle tjent med at hver enkelt følger borettslagets regler på en tilfredsstillende måte, og at slike saker forsøkes løst på enklest mulig måte.

Vi bor i Åsane

VAKTMESTERINSTRUKS FOR ÅSANE BORETTSLAG

Vaktmesteren er å treffe på kontoret i Kjos Ringvei 3 B fra mandag til fredag mellom kl. 11.00 og kl. 11.30. Det er satt opp egen postkasse for beskjeder til vaktmester/styret utenfor kontoret.

Arbeidsinstruks for oppgaver knyttet til drift- og vedlikehold:

- 1. Klargjøring dunker for søppelhenting, rengjøring av disse før de settes på plass. Ved behov skal det også feies, eventuelt spyles, der dunkene står.
- 2. Skifte lysrør, lyspærer ved behov i fellesrom, ganger og garasjer.
- 3. Renhold av garasjer, veier, inngangspartier og plasser, herunder regelmessig tømning av avfallsdunker.
- 4. Tilsyn med ventilasjonsanleggene. Påse at serviceavtale blir gjennomført.
- 5. Tilsyn med heiser (11 stk).
- 6. Tilsyn med vaskemaskiner og tørketromler (52). Rutinemessig sjekk av bunnfilter - beordre nødvendig reparasjoner og utskiftinger.
- 7. Tilsyn med lekeplasser og utesteder (møbler).
- 8. Stell og klipp av plener.
- 9. Ansvar for snørydding av veier, stier og plasser fra mandag morgen til fredag ettermiddag.
- 10. Påse at automatikken for regulering av/på varmekabler ramper og svalganger fungerer tilfredsstillende.
- 11. I samarbeid med styret følge opp offentlige pålegg og påse at servicekontrakter følges.
- 12. Påse at sluker på takene ikke tettes av løv. I løpet av januar måned skal takene sjekkes for eventuelle skader etter raketter.
- 13. Være til stede på borettslagets styremøter.
- 14. Være behjelpelig med utlevering av redskap til dugnader.
- 15. Oppdatere navneskilt ved skifte av andelseier.

GENERELT:

Det tilligger vaktmesteren å holde tilsyn med bygningene og området og rapportere om feil og mangler, og på anmodning fra styret sørge for å gjennomføre tiltak han blir pålagt.

Videre har vaktmesteren ansvar for traktoren og annet utstyr som borettslaget disponerer.

Vaktmesteren har også oversikt over garasjeanleggene.

Vi bor i Åsane

ORDENSREGLER FOR BRUK AV VASKEROM

Bruk av vaskerom skjer etter følgende ordning.

	Terasseblokker	Høyblokker
Leilighet nr. 1	Mandag	Mandag og torsdag
Leilighet nr. 2	Tirsdag	Tirsdag og fredag
Leilighet nr. 3	Onsdag	Onsdag og lørdag
Leilighet nr. 4	Torsdag	
Leilighet nr. 5	Fredag	

Felles for terasseblokkene er at lørdag er vaskerommet ledig for alle. For at flest mulig skal få anledning til å vaske lørdager, ber vi om at vaskemaskinen blir tømt så raskt som mulig. Fordel tiden mest mulig rettferdig. VASKEDAGENE BES OVERHOLDT, så sant ikke annet er avtalt beboerne i mellom.

Det er ikke tillatt å bruke vaskerommene på søn- og helligdager.

VÆR OPPMERKSOM PÅ FØLGENDE:

- Bruk av vaskemaskin og tørketrommel skjer på hverdager i tiden mellom kl. 07.00 og kl. 22.00 og lørdager i tiden mellom kl. 07.00 og kl. 20.00 - dersom et enstemmig beboermøte i oppgangen ikke har bestemt noe annet.
- Filtrene på vaskemaskin rengjøres etter bruk, gummipakningen på vaskemaskin tørkes av etter bruk, spesielt i fordypningen da løse gjenstander har lett for å legge seg der.
- Lofilter på tørketrommelen rengjøres etter hver maskin. Eventuell beholder med vann i tørketrommel tømmes etter bruk.
- Steng av maskinene etter bruk.
- Forsøk å få maskinene til å stå vannrett (i vater). Det kan spare oss for store vedlikeholdsutgifter.
- Vaskerommet rengjøres og låses etter bruk.

Dersom feil oppdages på maskinene gjøres følgende:

- Skriv ned hva du tror kan være feil.
- Noter maskinens type og typenummer.
- Legg skriftlig beskjed i vaktmesterens postkasse.

REGLER FOR VINDUSVASK

Vindusvask utføres etter oppsatte lister utarbeidet av styret/husstyrene.

Vi bor i Åsane

REGLER FOR BRUK AV GARASJEANLEGG I ÅSANE BORETTSLAG

1. Garasjeanleggene skal kun brukes til oppstillingsplass for biler. Ønskes plassen brukt til annet, må dette godkjennes av styret.

Ved fremleie av garasjeplass skal styret meddeles hvem som er leier.

2. Vaskeplasser skal kun brukes til bilvask. Bilreparasjoner er ikke tillatt i garasjene.

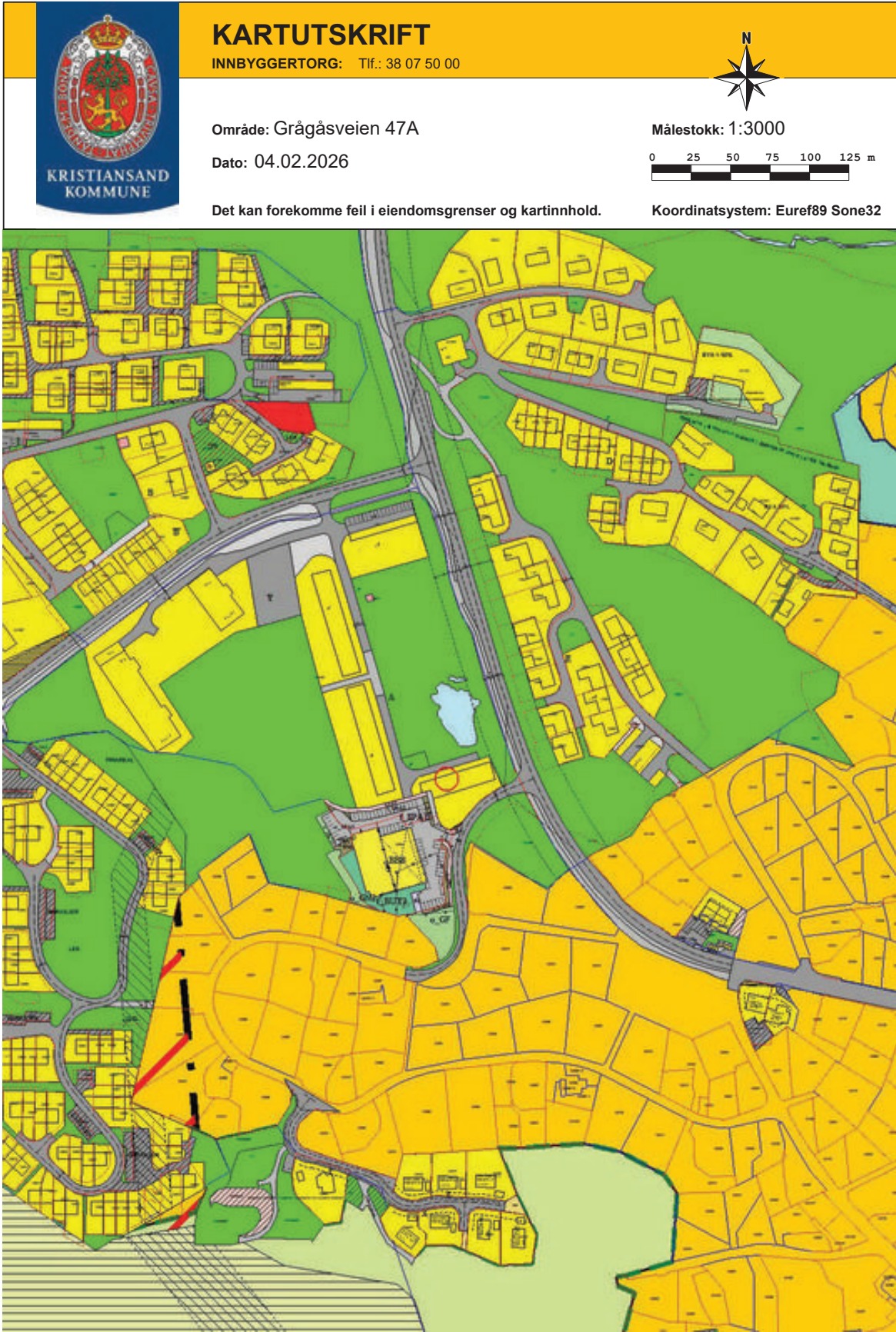
3. Det er ikke tillatt å oppbevare annet enn ett sett bildekk på garasjeplassen.

4. Dersom noen har midlertidig behov for bortsetting av søppel, eventuelt gamle møbler, skal vaktmesteren kontaktes for å anwise egnet plass.

Gjenstander eller søppel som plasseres i garasjen uten tillatelse, vil bli fjernet. Utgiftene til fjerning/bortkjøring blir belastet beboer.

5. Kun borettslagets beboere har adgang til garasjene.

Den som gir uvedkommende adgang, vil bli fratatt retten til å bruke sin oppstillingsplass.



PLAN NR. 246 ÅSANE (GNR. 13, BNR.1 OG 9)

Reguleringsbestemmelser

I tilknytning til regulering av området Åsane, gnr. 13, bnr. 1 og 9 til boligformål m.v. i Kristiansand kommune.

Stadfestet 12. 06. 1973

- § 1.**
Det regulerede området er på planen vist med stiptet begrensningslinje. Innenfor dette området skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og tomtengrenser som angitt på planen. Byplanrådet kan tillate mindre forskyvninger av bygninger og gjøre unntak fra den viste tomtedeling dersom spesielle grunner gjør dette påkrevet. Minsteavstand til nabogrense skal være 4 m.
- § 2.**
Eksisterende verdifull vegetasjon og karakteristiske terrengformasjoner skal i størst mulig utstrekning bevares. I regulerede friområder kan det legges vann- og kloakkledninger, samt nødvendige anlegg i forbindelse med ledningene, i samråd med park- og friluftsvesenet.
- § 3.**
Øvre Ringvei og "Vei A" skal være fasadefri. Overganger eller underganger for fotgjengere og syklistar skal anordnes på steder som vist i planen. Gang- og sykkelveiene skal bygges med bredder og stigningsforhold som muliggjør både sommer- og vintervedlikehold.
- § 4.**
På hver boligtomt i areal D og F kan bare bygges 1 våningshus med takvinkel 25°, med etasjeantall som angitt på reguleringsplanen. Garasjer skal fortrinnsvis bygges i regulerede fellesgarasjeanlegg.
- § 5.**
I boligfelt A kan det bygges inntil 172 leiligheter i 3, 4 og 6 etasjes blokker. I 6-etasjes blokk mot vei A kan i 1. etasje innredes butikk.
- § 6.**
For boligfelt C skal utarbeides egen bebyggelsesplan, som skal godkjennes av byplanrådet før arbeidet settes i gang. Området skal bebygges med småhus inntil 52 leiligheter i maksimum høyde 2 etasjer.
- § 7.**
På område for offentlig bebyggelse kan oppføres bygg for barnehage eller daginstitusjon for barn.

§ 8.
Innenfor hvert enkelt boligfelt eller klart avgrensende boliggrupper skal de enkelte bygninger plasseres ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg slik at man unngår uharmoniske sammenstillinger og innbyrdes avvikende bygg.

Utvendig farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.
I byggefeltene for boliger skal opparbeides lekeplasser i samsvar med vedtekter til bygningsloven for Kristiansand kommune. Plassene er vist i bebyggelsesplanen.

§ 10.
Gjerder mellom eiendommene skal såvidt mulig unngås.
Eventuelle nødvendige gjerder eller innhegning skal godkjennes av bygningsrådet, og utformes slik at disse harmonerer med bebyggelsen, og får samme utførelse for hvert område eller bygningsgruppe.

§ 11.
Etter ikrafttreden av disse reguleringsbestemmelser, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 12.
Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune.

§ 13.
Byplanrådet kan gjøre mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune.



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

Faresone grense

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

Bebyggelse og anlegg - nåværende

Blågrønnstruktur - nåværende

LNFR-areal - nåværende

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende

Farleder - nåværende

Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Vedlegg

KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: temakart

Dato: 04.02.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

N

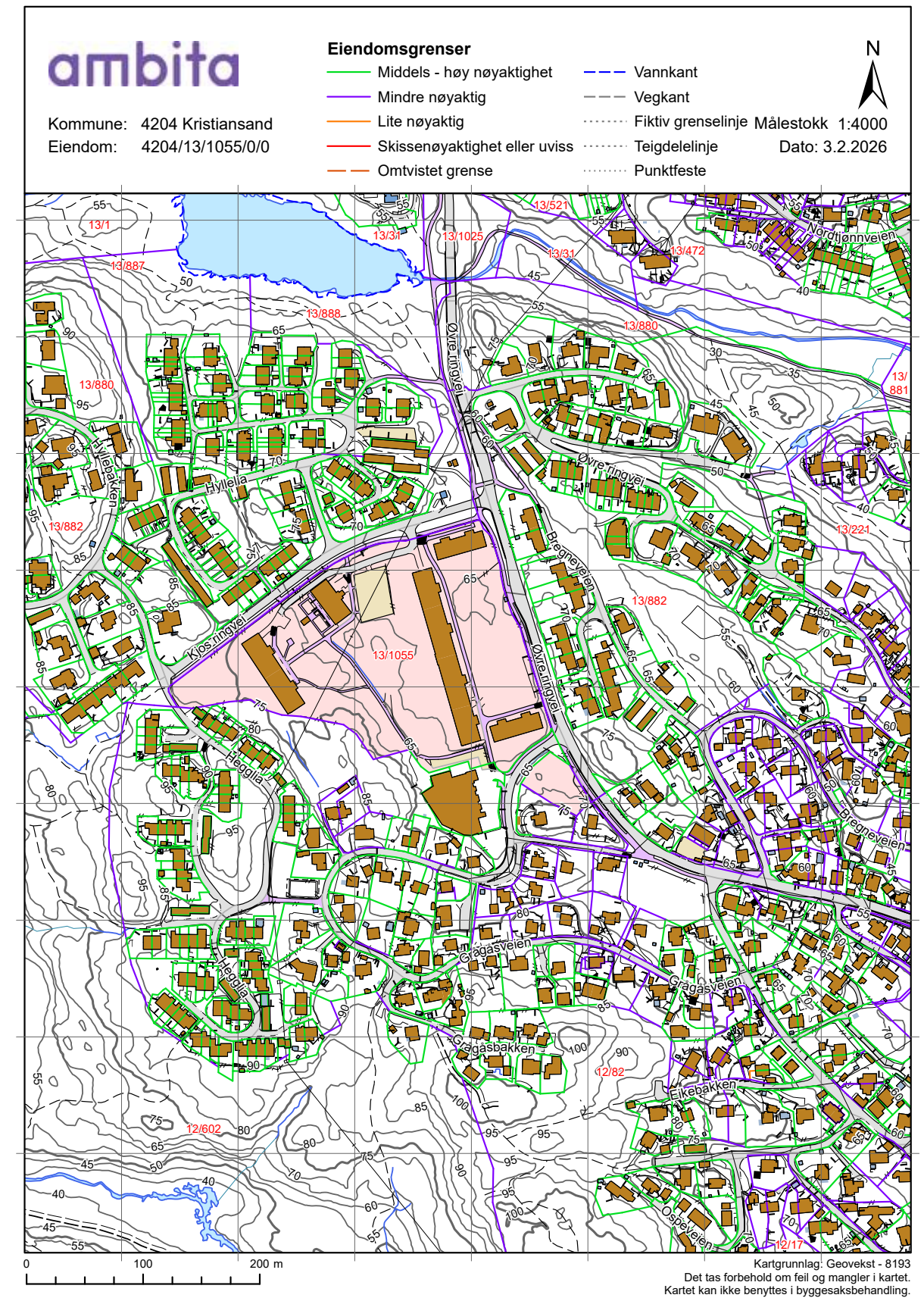
Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32

60 GRÅGÅSVEIEN 47A

PROAKTIV.NO 61



Tegnforklaring

- Adresspunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
 - Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/groft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Tilstandsrapport

Grågåsvæien 47 A, 4622 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 13, bnr. 1055

Andelsnummer 145

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 02.02.2026 Rapportdato: 10.02.2026 Oppdragsnr.: 13333-5028 Referansenummer: TT9241

Foretak: M2 Takst AS



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

Grågåsvæien 47 A, 4622 KRISTIANSAND S
Gnr 13 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

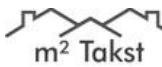
Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

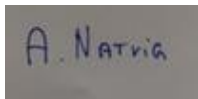
Oppdragsnr.: 13333-5028

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 3 av 16



Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777



Oppdragsnr.: 13333-5028

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 2 av 16

Grågåsvēien 47 A, 4622 KRISTIAN SAND S
Gnr 13 - Bnr 1055
4204 KRISTIAN SAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIAN SAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	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.
	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.
	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.
	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.
	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

Grågåsvēien 47 A, 4622 KRISTIAN SAND S
Gnr 13 - Bnr 1055
4204 KRISTIAN SAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIAN SAND S

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslag bygget 1980. Etablert populært område, like ved ny butikk, offentlig transport, turområder mm. Leiligheten ligger fint til i 5 etasje, lite innsyn, god romslig terrasse, og er modernisert med nytt kjøkken blandt annet.

Leiligheten fremstår i normal stand utfra alder. Også eldre bygningsdeler som medfører risiko for vedlikehold.

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

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelserne hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

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

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

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

Arealer	Gå til side
Forutsetninger og vedlegg	Gå til side
Lovlighet	Gå til side

Leilighet

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

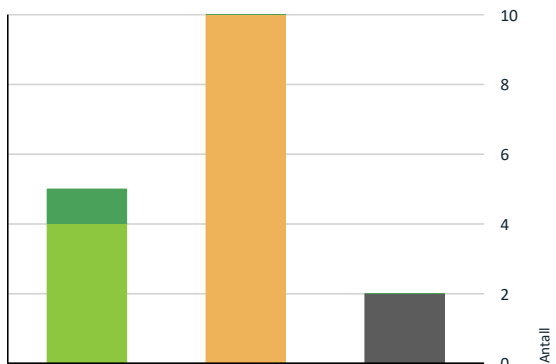
Dårlig kvalitet men ser ut til å stemme med dagens planløsning.

Grågåsveien 47 A, 4622 KRISTIANSAND S
Gnr 13 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 0 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Oppdragsnr.: 13333-5028

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 6 av 16

Grågåsveien 47 A, 4622 KRISTIANSAND S
Gnr 13 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår 1980	Kommentar Ref eiendomsverdi
Anvendelse Ubebodd	

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nyere vindu soverom, ellers eldre fra byggeår. De står relativt skjermet under balkong og kan sådan vare litt til, men det er risiko for punktering isolerglass mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig vedlikehold eldre vindu påregnes.

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- inngangsdør, eldre dør. Trolig brannhemmende kvalitet, men skilt er malt over. Funksjon OK.
- balkogdør, nyere 2010, av tre med isolerglass. Funksjon OK.

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

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørbled og karmen må forventes.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre dører ikke har isoleringsevne etc lik dagens dører.

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

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flislagt dekke.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen er i et borettslag hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater fremstår hovedsaklig med normal bruks og aldersslitasje, men det er noe fuktsvelling på gulv i stue og det har glidd litt fra hverandre i skjøt.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13333-5028

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 7 av 16

Grågåsveien 47 A, 4622 KRISTIANSAND S
Gnr 13 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Vurdere bytte gulv/modernisering.



TG 2 Innvendige dører

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slark i håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater vegger og malt slett tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre våtromsplater. Disse er lagt nedtil fliser, ikke optimal løsning ved evt fuktpåkjenning da fukt kan trenge ned under platene. Noe skade eller kosmetisk avvik nederst på den ene veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere modernisering.



5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk i rommet ihht dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig membranløsning men denne er ikke riktig klemt ned i klemring slik at den ansees tett. Risiko ved tett sluk f.eks hvor vann fylles i sluk og kan ledes inn under membran. . Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

5 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kabinett, innredning og wc. Utstyr fungerte OK på befæringsdagen. Normal bruksslitasje. Sokkel på kabinett ligger nedtil gulv, ikke helt optimalt tilpasset.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Grågåsveien 47 A, 4622 KRISTIANSAND S
Gnr 13 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vifte må undersøkes med borettslag om mulig da ikke alle tillater dette.

5 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

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

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuksikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning av nyere årgang med laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

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



5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Det er felles avtrekk i blokka. Viften er mer et spjeld system som åpnes. Dette kan oppleves svakt sammenlignet med vanlig ventilator.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 0 Varmtvannstank

Oppdragsnr.: 13333-5028

Befæringsdato: 02.02.2026

Side: 8 av 16

Oppdragsnr.: 13333-5028

Befæringsdato: 02.02.2026

Side: 9 av 16

Grågåsvæien 47 A, 4622 KRISTIANSAND S
Gnr 13 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Via felles anlegg, ikke vurdert.

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.

Automatsikringer i felles gang. Tilstandsgrad settes ikke.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernfjerner, eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

kapslinger?
Nei

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

- 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 .

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



Grågåsvæien 47 A, 4622 KRISTIANSAND S
Gnr 13 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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

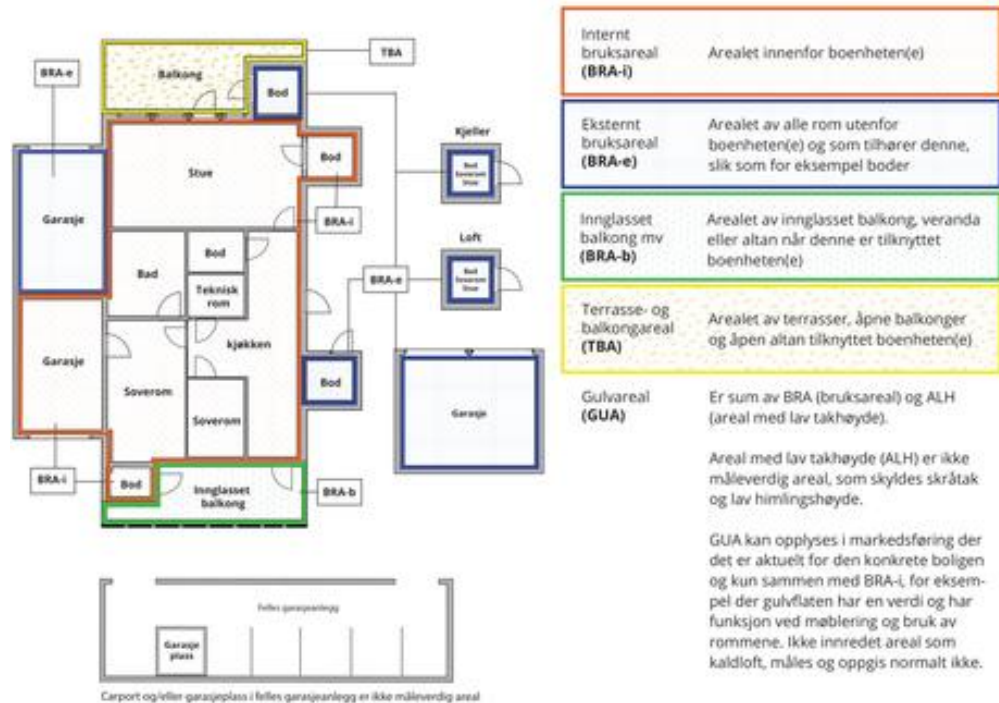
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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.

Oppdragsnr.: 13333-5028

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 10 av 16

Oppdragsnr.: 13333-5028

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 11 av 16

Grågåsvæien 47 A, 4622 KRISTIANSAND S
Gnr 13 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5 etasje	50			50	12
SUM	50				12
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etasje	Stue/kjøkken, soverom, gang, bad		

Kommentar

Bod i kjeller er ikke medtatt i areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dårlig kvalitet men ser ut til å stemme med dagens planløsning.

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)
Leilighet	50	0

Grågåsvæien 47 A, 4622 KRISTIANSAND S
Gnr 13 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	13	1055		0	42417.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grågåsvæien 47 A

Hjemmelshaver

Åsane Borettslag

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅSANE BORETTSLAG	955359720			Juvastøl Ann Eline

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

145

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.02.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	9	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Grågåsvæien 47 A, 4622 KRISTIANSAND S
Gnr 13 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Grågåsvæien 47 A, 4622 KRISTIANSAND S
Gnr 13 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktdikator eller visuelle observasjoner.

Grågåsvæien 47 A, 4622 KRISTIANSAND S
Gnr 13 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
 - 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opplas 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 godkjenning 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

Oppdragsnr.: 13333-5028

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 16 av 16

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

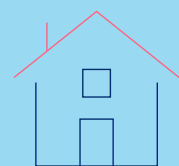
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Grågåsveien 47A, 4622 KRISTIANSAND S. Gnr. 13, bnr. 1055, i KRISTIANSAND S kommune, oppdragsnr.: 2400260035
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95000000, e-post: geir@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 budforhøyerelser 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, overtagelsesdato 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.

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



proaktiv.no



Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler / Partner
950 00 000
geir@proaktiv.no

PROAKTIV

Proffmegleren AS

Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no