

Presteheia 98

Gimlekollen/Presteheia



Prisantydning: **kr 7 490 000,-**





Flott romslig hjørneleilighet med 2 solrike balkonger - Fantastisk sjøutsikt - 2 p-plasser i kjeller - 2 flislagte bad - Heis

OMRÅDE

Gimlekollen/Presteheia

ADRESSE

Presteheia 98, 4633

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 7 490 000,-

Omkostninger: **kr 17 481,-**

Totalpris: **kr 7 507 481,-**

Formuesverdi: **kr 1 151 355,-**

Fellesutgifter: **kr 4 664,-**

BRA-i: 114 m²
BRA-e: 7 m²
BRA Total: 121 m²

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 2004
Soverom: 3
Rom: 4
Etasje: 3
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 2265.6 m²



Pål Birkeland

Eiendomsmegler MNEF

990 99 228

pal.birkeland@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand
Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22
sormegleren.no

PRESTEHEIA 98

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 92 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 37 i Borettslaget Presteheia Terrasse 98-100 med orgnr. 987163305

Areal

BRA - i: 114 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 121 m²

TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Bod.

3. etasje

BRA-i: 114 m² Gang, bad, vaskerom/wc, stue/kjøkken, 2 soverom og soverom/garderobe.

TBA fordelt på etasje

3. etasje: 29 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Tomtestørrelse

2265.6 m² felles eiertomt

Tomtebeskrivelse

Felles, stor, pen og opparbeidet tomt. Godt med gjesteparkeringsplasser i området

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Gimlekollen / Presteheia med nærhet til det meste! Turområdet Jegersberg er nærmeste nabo - dette er et fantastisk turområde med egen fotballbane og et mangfold av turløyper, lysløyper og oppkjørte skiløyper om vinteren. Det er flere badevann, og Jegersbergsvannet har flere strender og svaberg og er et spesielt populært badested om sommeren. Ønsker en sjøvann ligger Paradisbukta som grenser til Topdalsfjorden kort vei unna. Et steinkast unna ligger Spicheren treningssenter med svømmehall og flere fasiliteter, det samme gjør Universitetet i Agder, Videregående skole, idrettshall, butikker og bussholdeplass / metro med hyppige avganger i alle retninger. Det er korte avstander til Sørlandsparken, golfbane, Hamresanden, dyreparken og ellers alle fasiliteter, samt gå- og sykkelavstand til Kristiansand sentrum. Beliggenheten bør være meget attraktiv for de fleste!

Adkomst

Kjør fra sentrum mot UIA. Ta til høyre opp mot Gimlekollen rett før Spicheren bussmetro. Etter ca 500 meter kommer Presteheia som første avkjøring til høyre. Følg veien til bunnen av bakken og leilighetsbygget er inne til høyre. Det vil bli godt skiltet til visning.

Innhold

Leiligheten holder gjennomgående god standard og er innredet med gode og flotte materialvalg. Store vindusflater mot den nydelige utsikten sikrer optimale lys- og utsiktsforhold. Som følge av at leiligheten ligger godt tilbaketrukket med lite innsyn gir dette leiligheten en fin kombinasjon av god standard samt solrik terrasse med flott utsikt og sol fra morgen til kveld.

Leiligheten ligger på hjørne i byggets 3. etasje og har følgende innhold:

Vindfang/gang, vaskerom/wc, bad/wc, 3 soverom hvor ett har utgang til balkong, kjøkken og stue med utgang til balkong.

2 store parkeringsplasser og stor bod i byggets underetasje gunstig plassert i forhold til heis.

Nær Metro-aksen. Gangavstand til UiA, treningssenter, dagligvare, skoler og museer. Grenser til Jegersberg.

Tv/internett og eiendomsskatt inkl. i kostnadene.

Nyslipte gulv i stue, kjøkken, gang og 1 soverom.

Leiligheten har en av Presteheias beste beliggenheter med 240 graders utsikt!

Vel møtt!

Velkommen inn

Vindfang/gang gir et godt førsteinntrykk av leiligheten, og er innredet med nyslipte parkettgulv og lysmalt strietapet på vegg, noe som er gjennomgående for alle oppholdsrom. Plass til garderobeskap.

Leiligheten har tre soverom hvor ett av utgang til flislagt balkong med særdeles gode solforhold og panorama utsikt. To av rommene har tilhørende garderobeløsning og et har downlights i tak.

Pent kjøkken fra HTH med integrert platetopp, stekeovn kjølfryseskap og ny oppvaskmaskin. Lys og fliser over kjøkkenbenk. Downlights i tak.

Romslig stue med store gode vindusflater mot den nydelige utsikten. Fra stuen er det utgang til flislagt balkong med sol fra tidlig morgen til sent på kveld. Det er i tillegg utgang til balkong mot nord/vest med sol på kveldstid. God plass til sofagruppe med tilhørende møblement, godstolen og spisebord. Flott gass peis. Ledbelysning i tak.

Pent flislagt bad med dusjhjørne, baderomsinnredning med god skaplass og toalett. Vannbåren varme i gulv.

Vaskerom/gjestetoalett med praktisk skyvedør til vaskerom. Fliser på gulv med vannbåren varme.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Thomas Adler Olsen den 28.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 27.08.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen:

Andelsleilighet beliggende i 3.etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2004. Leiligheten fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen. For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG2:

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv.Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Våtrom > 3. etasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt.

Ingen avvik som krever umiddelbare tiltak.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 10: Skiftet til nye spotter i stue (LED lys) og tilføyd en del nye spotter. Lyspunkt til lamper over spisebord. Arbeid utført av faglært Jon Kalland i 2021.

Pkt. 16: Nye termostater for gulvvarme, felles for hele borettslaget. Arbeid utført av faglært i 2022.

Pkt. 19: Skjeggkre i bygget. Ble bekjempet i hele bygget gjennom borettslaget. God effekt, ingen skjeggkre er observert etter dette.

Pkt. 27: Er det utført radonmåling? Ja, måling pågår i borettslagets regi høsten 2024.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer kjøkken medfølger.

Parkering

2 faste romslige parkeringsplasser i lukket parkeringskjeller med automatisk portåpner. Heis direkte til etasjene.

Forsikringselskap

If skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0002602117

Diverse

- Ingen dokumentavgift til staten, kun kr. 1000,- i omk.
- Ny dørcalling med kamera og automatisk døråpner.
- Heis med direkte adkomst til leilighetens etasje fra både garasjekjeller og inngangsparti.
- Vaktmester og renhold av fellesareal er inkludert i månedlige felleskostnader.
- Ventilasjonsanlegg.
- Vannbåren varme.
- Telia-Tv/Bredbånd.
- Utstrakt bruk av downlights.

Det avholdes dugnader i borettslaget (vår og høstdugnad).

Kjøper er forpliktet til å bli/være medlem av Sørlandet Boligbyggelag ved kontraktsinngåelse. Medlemskap i Sørlandet Boligbyggelag kr 750,- faktureres direkte fra Sørlandet Boligbyggelag (kr 500,- i andelskapital og kr 250,- i årskontingent). Priser fra 01.01.2024.

ENERGI

Oppvarming

Gasspeis i stue. Vannbåren fjernvarme i gulv i stue, kjøkken og begge bad. Varmtvann er også fra "jernvarme". Oppvarming og forbruk varmtvann er inkludert i felleskostandene (akontobeløp avregnes etter faktisk forbruk).

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info energiklasse

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

BORETTLAGET/ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 1 151 355

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 375 150

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader kr. 3.940,- inkluderer bl.a.; kommunale avgifter, renovasjon, vaktmestertjenester, forsikring på bygg, forretningsførsel, vedlikehold, strøm i fellesareal, TV/bredbånd, revisjon, m.m. Eiendomsskatt (kr 425,-) og energiserviceavtale målerdata Techem (kr. 80,-).

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 664

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld for denne andelen.

Andel fellesformue

Kr 19 698

Andel fellesformue dato

21.08.2024

BORETTLAGET

Borettslagsnavn

Borettslaget Presteheia Terrasse 98-100

Organisasjonsnummer

987163305

Andelsnummer

37

Om borettslaget

Det avholdes dugnader i borettslaget (vår og høstdugnad).

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger, ref. årsmelding 21.03.2024:

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Konkret kan nevnes:

- Det har vært klaget på fuktig luft/dårlig ventilasjon i bodene innerst i nr. 100. Det er foretatt målinger og det viser seg at luftfuktigheten varierer. Hvis luftfuktigheten er vedvarende høy må det vurderes om

ventilasjonsanlegget i bodene må oppgraderes.

- Som følge av årsmøtevedtak i 23 ble det startet et prosjekt med avdekke vårt ENØK potensiale. Her skal det vurderes solceller/solfangere på tak samt balansert ventilasjon i leilighetene. Vi har mottatt støtte til prosjektet fra SØBO og Enova. SØBØ jobber videre med prosjektet for vårt brl. I første omgang vil det bli fortatt stikkprøvemessig termofotografering av leiligheter.

- Videre behøver en del fellesarealer som oppganger og ganger en oppgradering. Det er mottatt innspill fra vår vedlikeholdskomite og det vil bli gjennomført oppgraderinger så langt økonomien tillater.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 67143421985, Nordea. Serielån, 4 terminer per år. Rentesats per 21.08.2024: 5.73% pa. Antall terminer til innfrielse: 56.08. Saldo per 21.08.2024: 10 400 000,-. Andel av saldo: 0. Første termin: 29.06.2006Neste avdrag: 29.03.2028 (siste termin 29.06.2038). Opprinnelig innfrielse lån (IN): 800 000,-. Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 800 000
IN avtale på dette lån.

Lånenummer: 67140518424, Nordea. Serielån, 4 terminer per år. Rentesats per 21.08.2024: 5.73% pa. Antall terminer til innfrielse: 22. Saldo per 21.08.2024: 992 007,-. Andel av saldo: 0. Første termin: 30.12.2019Første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.12.2029). Opprinnelig innfrielse lån (IN): 44 062,-. Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 33 067

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

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre og det anbefales at husstandens dyr meldes til styret med art og gjerne navn.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 6734. Tinglyst: 25.04.2005. Best. om adkomstrett. Bestemmelse om vann/kloakkledn.

Dagboknr.: 25048. Tinglyst: 30.12.2005. Bestemmelse iflg. skjøte. Bestemmelse om garasje/parkering.

Dagboknr.: 7868. Tinglyst: 21.04.2006. Bestemmelse iflg. skjøte. Bestemmelse om adkomstrett.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ingen rettigheter funnet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.08.2006. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan nr. 794 "Reguleringsplan for del av Prestehøia Feltene A, B og C", datert 31.01.2001.

Plan under arbeid: E39, Ytre ringvei, saksbehandler 95997992.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

All fremleie over 31 dager sammenlagt skal søkes og godkjennes av styret i henhold til gjeldende lov om borettslag og borettslagets vedtekter. Dette gjelder også fremleie av garasjer (sikkerhetshensyn). Fremleie under 30 dager trengs det ikke godkjenning. På frivillig basis anbefales det at styret informeres iht. utarbeidet skjema. Dette grunnet interkontroll for brann og sikkerhet. Selv om du leier ut har du fortsatt de samme forpliktelser iht. HMS ovenfor borettslaget. Det gir både deg, leietageren og dine naboer en trygghet. Ref. husreglene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og borettsknyttet til denne.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 7 490 000

Totalpris

Kr 7 507 481

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

7 981,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
8 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

8 981,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
17 481,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

7 498 981,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
7 507 481,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. 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 således 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, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. 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 det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

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. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 100 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10 790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 142 525,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Stig Bjørnar Nordheim

Inger Karin Kalland

Ansvarlig megler

Pål Birkeland, Eiendomsmegler MNEF, pal.birkeland@sormegleren.no, Tlf: 990 99 228

Sørmeidleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222, Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

29.08.2024



















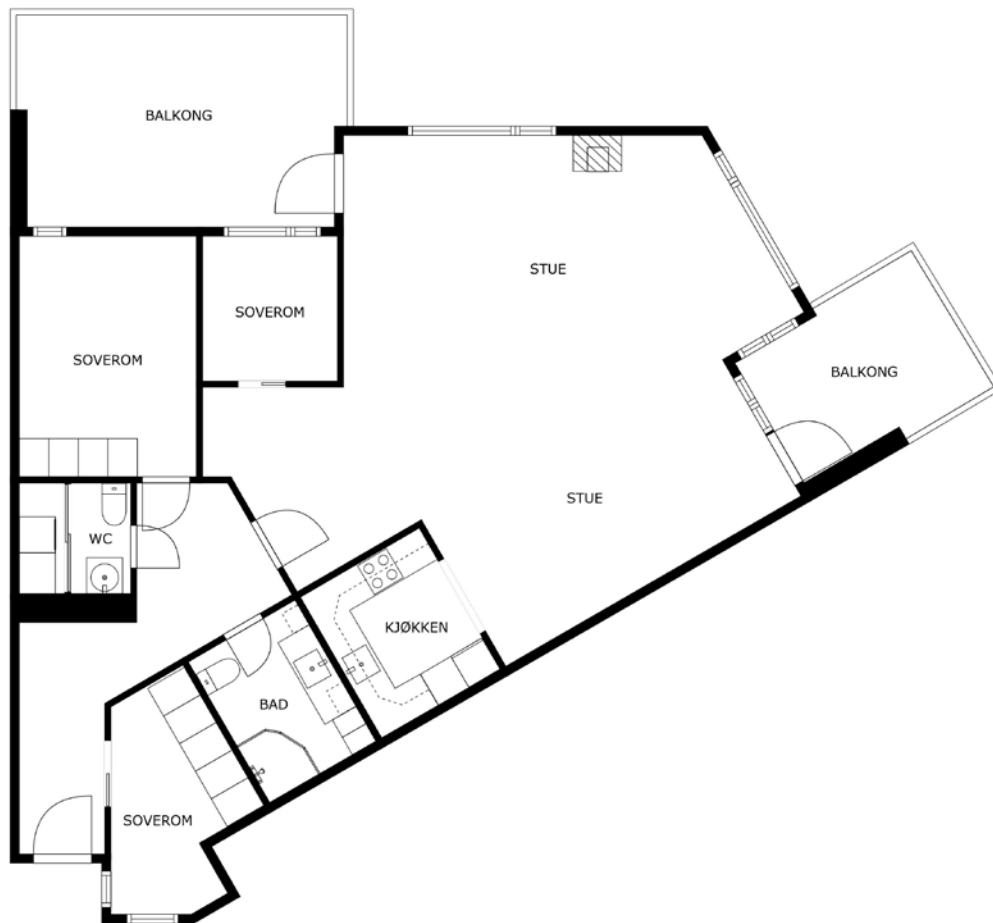












Plantegningen er ikke målbart og noe avvik kan forekomme.



Nabolagsprofil

Presteheia 98 - Nabolaget Bjørndalen/Presteheia - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Statsarkivet Linje 19	8 min 🚶 0.5 km
🚏 Universitetet Totalt 27 ulike linjer	8 min 🚶 0.6 km
🚉 Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 🚶 4.9 km
🚏 Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	8 min 🚶 4.9 km
✈️ Kristiansand Kjevik	17 min 🚶

Skoler

Presteheia skole (1-7 kl.) 375 elever, 24 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 100 elever, 9 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser	22 min 🚶 1.7 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 423 elever, 30 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	15 min 🚶
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	10 min 🚶 4.7 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100



Opplevd trygghet

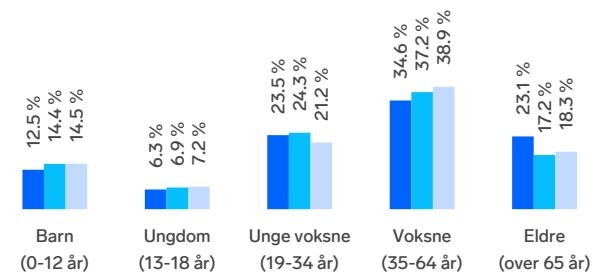
Veldig trygt 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Presteheia barnehage (1-5 år) 109 barn	4 min 🚶 0.3 km
Hokus Pokus barnehage Kristiansand (1-5...16 min 114 barn	1.2 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	16 min 🚶 1.3 km



Dagligvare

Joker Gimle PostNord	10 min 🚶 0.8 km
Coop Prix Gimlevang Post i butikk	19 min 🚶 1.4 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

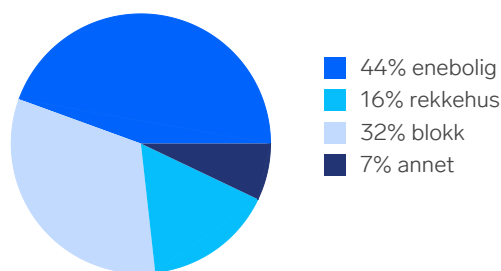
 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

Sport

- | | |
|---|--|
|  Prestheia balløkke | 3 min  |
| Ballspill | 0.2 km |
|  Prestheia kunstgressbane - 11er | 7 min  |
| Fotball | 0.5 km |
|  Spicheren Treningssenter | 10 min  |
|  EVO Fagerholt | 7 min  |

Boligmasse



«Har gullkombinasjonen av å være sentralt, nærhet til marka, sikker skolevei og stabilt familievennlig nabolag.»

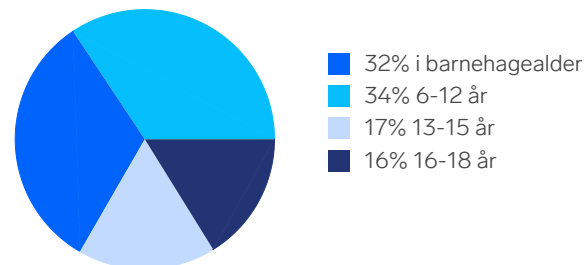
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | |
|--|---|
|  Slotts Quartalet | 7 min  |
|  Apotek 1 Lund | 6 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



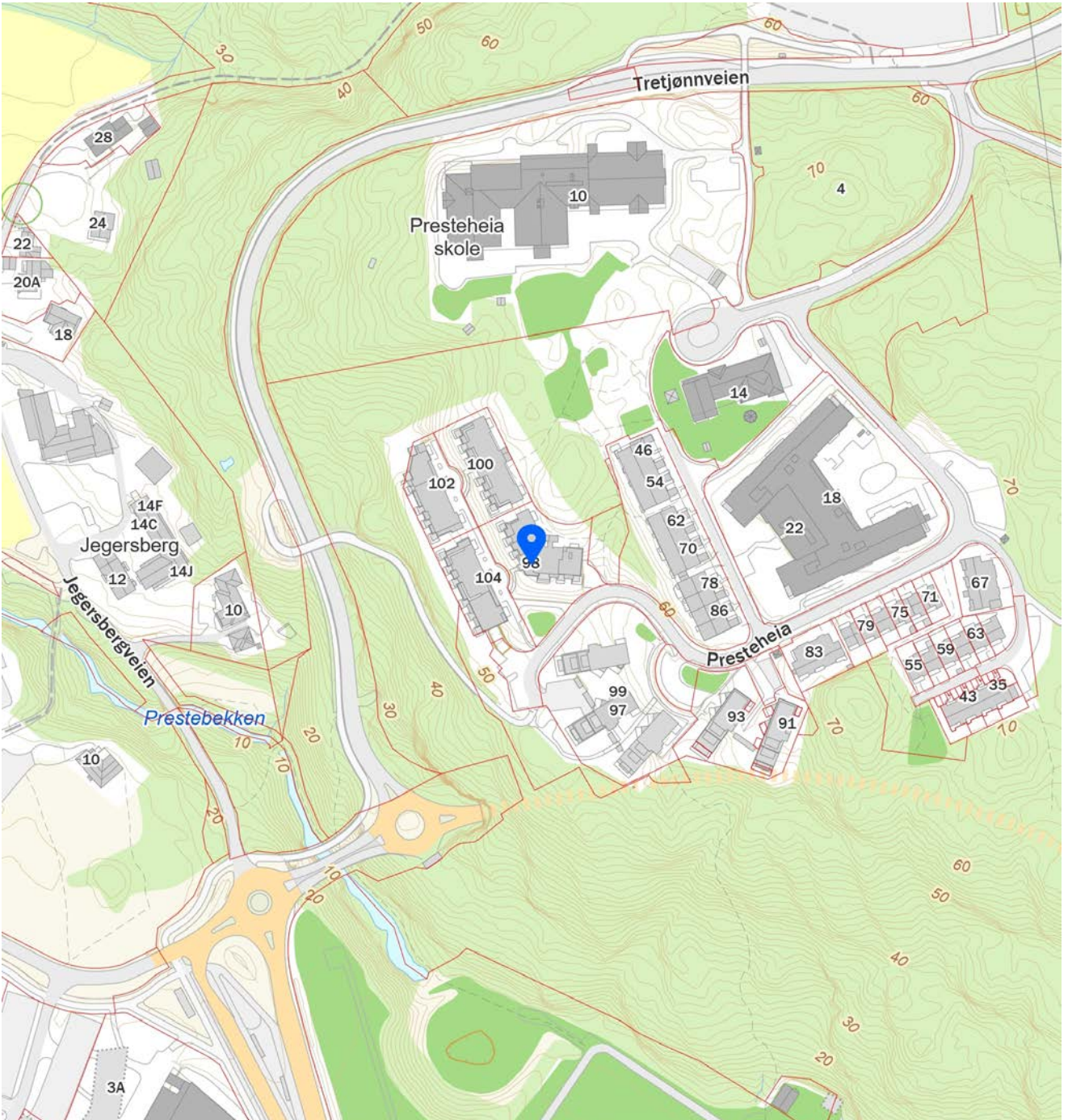
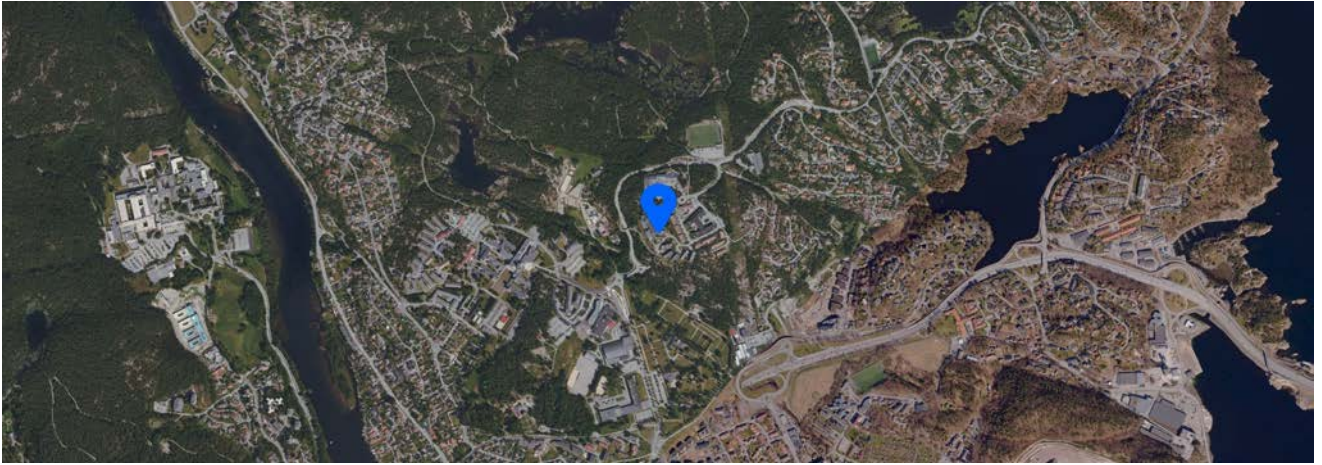
0%

45%

-  Bjørndalen/Presteheia
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side


Selgers initialer

Egenerklæring

Presteheia 98, 4633 KRISTIANSAND S

28 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Presteheia 98	Presteheia 98	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

22.8.2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 3.1.2019

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

JBF Forsikring Gjensidig-54

Informasjon om selger

Hovedselger

Nordheim, Stig Bjørnar

Medselger

Kalland, Inger Karin

Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet til nye spotter i stue (LED lys) og tilføyd en del nye spotter. Lyspunkt til lamper over spisebord.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jon Kalland

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall



2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye termostater for gulvvarme, felles for hele borettslaget

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borettslaget har disse

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre i bygget. Ble bekjempet i hele bygget gjennom borettslaget. God effekt, ingen skjeggkre er observert etter dette.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre i bygget. Ble bekjempet i hele bygget gjennom borettslaget. God effekt, ingen skjeggkre er observert etter dette.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Måling pågår i borettslagets regi høsten 2024.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93995612

Tilstandsrapport

📍 Presteheia 98, 4633 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 38, bnr. 92

Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 27.08.2024

Rapportdato: 28.08.2024

Oppdragsnr.: 19204-3628

Referansenummer: NO2506

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Thomas Adler Olsen er Byggmester og har utført flere tusen Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Kristiansand og omegn siden 2008. Er medlem og autorisert av Norsk Takst og følger årlig obligatorisk etterutdanning med faglig oppdatering.

Kontakt mobil 91 56 37 18 eller E-post: thomasadler.olsen@gmail.com



Rapportansvarlig

Thomas A. Olsen
Uavhengig Takstingeniør
thomasadler.olsen@gmail.com
915 63 718



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 fuktøk.

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 straktiltak 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i 3. etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2004. Leiligheten fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Andelsleilighet - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige fasader besikket i fra terrasse og veranda fremstod i normal god stand på befaringen. Vinduer i fra byggeår med 2.lags glass har normal slitasje, samt lyd/brannør som inngangsdør til leiligheten og balkongdører i fra byggeår med 2.lags glass. Terrasse og veranda har fliser på betong-dekke og rekkverker i stål/glass el. har høyde på ca. 1,10 m.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige dører og innvendige overflater har normal bruksslitasje og fremstår generelt i normal god stand. Etasjeskiller er oppført i betong konstruksjoner. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, mindre avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-10 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, soverom, stue/kjøkken på befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Sluk med stålrister i gulvet i dusjen og toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dør terskel til topp sluk i gulvet i dusjen på befaring. Men tett dusjkant ved gulvet har høyde på ca. 60 mm. og det er ikke tilleggs sluk i gulvet utenfor dusjen. Ved en evt. lekkasje i fra utstyr utenfor dusjen vil vann renne ut i tilstøtende gang. Overflater har normal slitasje og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.

Vaskerom/wc er i fra byggeår og har fliser på gulvet, malt strie på vegger og malt innvendig tak. Sluk med stålrister i gulvet ved vaskemaskinen i skyveskapet og toalett, søyleservant, 2 rørskap og opplegg for vaskemaskin er montert. Rommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dør terskel til topp sluk i gulvet ved vaskemaskinen på befaringen. Overflater har normal slitasje og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fukt indikator på overflater på befaringen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH-kjøkkeninnredning i fra byggeår fremstår i normal god stand, og det er trolig ventilasjons anlegg i himlingen i vaskerom/wc som kjøkken ventilatoren er tilkoblet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast og rørskap i fra byggeår med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i vaskerom/wc. Leiligheten har naturlig ventilasjon via lufteventiler i yttervegger og i enkelte vinduer, og avtrekks ventil i himling i våtrommene. Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme og rørskap er montert i vaskerom/wc. Gasspeis i fra byggeår er montert i stuen, sikringsskap med automatsikringer i gangen, brannalarm er montert i leiligheten og brannslukningsapparater.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

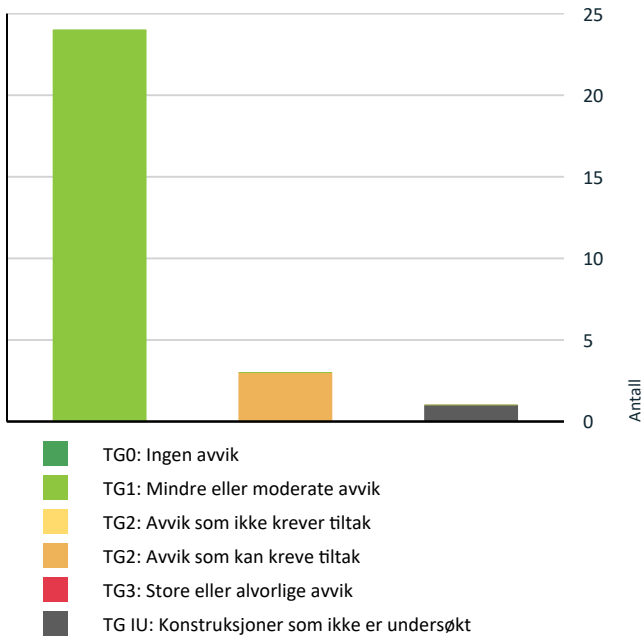
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av leiligheten innvendig, felles arealer, utvendige fasader og en bod, garasje plass i felles kjeller er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2004

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.



Avløp på terrassen lekker litt i skjøten. TG 2 på avvik.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Utvendige fasader som var mulig å besiktige i fra terrasse og veranda fremstod i normal god stand på befaringen. Normalt vedlikehold kan påregnes.

TG 1 Vinduer

Vinduer i fra byggeår med 2.lags glass har normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes.

TG 1 Dører

Lyd/brannør som inngangsdør til leiligheten og balkongdører i fra byggeår med 2.lags glass har normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og veranda har fliser på betong-dekke og rekkverker i stål/glass el. har høyde på ca. 1,10 m. Overflater har normal værslitasje med bla. litt grønske etc. og normalt vedlikehold kan påregnes. Avrenning, fall forhold på dekker til sluk/avløp er ikke kontrollert av undertegnede.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater har normal bruksslitasje og fremstår generelt i normal god stand. Merker ol. er ikke ytterlige kommentert.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er oppført i betong konstruksjoner. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen merkable sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, mindre avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-10 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, soverom, stue/kjøkken på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen.

TG 1 Radon

Leiligheten ligger i 3.etasje og radonmåling er ikke relevant. Eier opplyste at måling pågår i borettslagets regi høsten 2024.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i fra byggeår har normal slitasje. Skyvedøren til det minste soverommet ved stuen går litt tregt.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Eier opplyser i egenerklærings skjema "skjeggkre i bygget. Ble bekjempet i hele bygget gjennom borettslaget. God effekt, ingen skjeggkre er observert etter dette". Registrerte ingen på befaringen og forholdet er ikke ytterligere kontrollert av undertegnede.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Sluk med stålrister i gulvet i dusjen og toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet har normal slitasje. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen. Men tett dusjkant ved gulvet har høyde på ca. 60 mm. og det er ikke tilleggs sluk i gulvet utenfor dusjen. Ved en evt. lekkasje i fra utstyr utenfor dusjen vil vann renne ut i tilstøtende gang.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Installering av dusjkabinett løser avviket.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med stålrister i gulvet i dusjen uten mulighet for kontroll av mansjett, membran. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

3. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Vaskerommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet, malt strie på vegger og malt innvendig tak. Sluk med stålrister i gulvet ved vaskemaskinen i skyveskapet og toalett, søyleservant, 2 rørskap og opplegg for vaskemaskin er montert. Vaskerommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet.



3. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

3. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet har normal slitasje. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet ved vaskemaskinen på befaringen.

3. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med stålrister i gulvet ved vaskemaskinen uten mulighet for kontroll av mansjett, membran. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/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.



3. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, søyleservant, 2 rørskap og opplegg for vaskemaskin er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

3. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Ventilasjon

Vaskerommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

HTH-kjøkkeninnredning i fra byggeår har normal slitasje og fremstår i normal god stand. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er trolig ventilasjonsanlegg i himlingen i vaskerom/wc som kjøkkenventilatoren er tilkoblet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rørskap i fra byggeår med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i vaskerom/wc, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i fra byggeår, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via lufteventiler i yttervegger og i enkelte vinduer, og avtrekks ventil i himling i våtrommene.

! TG 1 Andre installasjoner

Gasspeisen i stuen er ikke kontrollert av undertegnede. Eiere opplyste at de ikke har brukt peisen.



! TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvarme og rørskap er montert i vaskerom/wc. Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede. Eier opplyser i egenerklæringsskjema "nye termostater for gulvarme i 2022, felles for hele borettslaget".



Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer er montert i gangen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Installert byggeår og eier opplyser i egenerklæringskjema "skiftet til nye spotter i stue (LED lys) og tilføyd en del nye spotter. Lyspunkt til lamper over spisebord i 2021, arbeider utført av Jon Kalland".
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Branntekniske forhold

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

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

Brannalarm er montert i leiligheten og brannslukningsapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



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

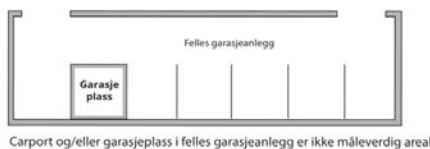
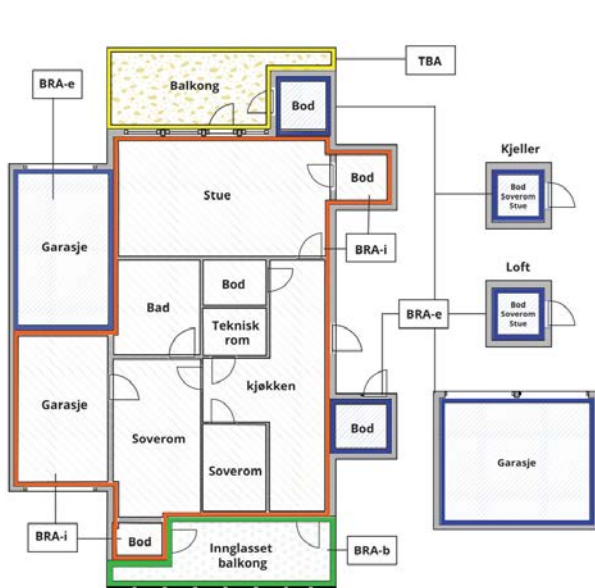
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	114			114	29
Kjeller		7		7	
SUM	114	7			29
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang , Bad , Vaskerom/wc, Stue/kjøkken , Soverom/garderobe, 2 soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten har en fasong som gjør det vanskelig å måle opp arealet helt nøyaktig, og arealet kan avvike litt. Romnavn og P-ROM i denne rapporten er valgt ut i fra bruk av rommene på befaringen, uavhengig av hva rommene er godkjent som av kommunen. Det minste soverommet ved stuen har litt mindre romvolum enn 15 m³. men rommet er valgt benevnet som soverom i denne rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	114	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2024	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Eiere	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	38	92		0	2265.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Presteheia 98

Hjemmelshaver

Presteheia Terrasse 98-100 Borettsl

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/PRESTEHEIA TERRASSE 98-100 BORETTSL	987163305	H0303		Kalland Inger Karin, Nordheim Stig Bjørnar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
37

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2024	Gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	27.08.2024	Eiere har gitt opplysninger om leiligheten.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NO2506>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i BORETTSLAGET PRESTEHEIA TERRASSE 98-100

Mandag 15.04.2024 Kl: 18:00
Presteheia skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Styret skriver Tor Arild Rysstad

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Optelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

Styrets innstilling: Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Hver sak fra eierne legges inn som undersak. Det kan kobles vedlegg til saker som blir med i innkallingen.

4.1 Forslag til årsmøte 2024

Jeg har en tanke om at bomiljøet i borettslaget kunne blitt bedre med et par tiltak.

1. Fordi gulvisoleringen i leilighetene i borettslaget ligger helt i grenseland for tillatt støynivå, foreslår jeg at vi gjør som i borettslaget i Vigvollåsen, der beboerne må ha godkjenning av styret, før legging av nye gulv.
2. Jeg vil også foreslå at styret stiller krav om trinnlydsplater, før det legges nye gulv.

Mvh Inger Kalland

Forslag til vedtak: Se forslag over.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget punkt 1 og 2 slik det er fremlagt. Styret legger dog til grunn alle overholder gjeldende retningslinjer og forskrifter.

5. Saker fra styret

Hver sak fra styret legges inn som undersak. Det kan kobles vedlegg til saker som blir med i innkallingen.

5.1 Vedtektsforandring

Vedtektene mangler opplysninger om fordelingsnøkkelen i brl.

En vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Det legges til under punkt 8-1

(3) Felleskostnader utenom eiendomsskatt fordeles likt mellom andelshavere uavhengig av størrelsen på leiligheten. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styrets innstilling: Punkt 8-1 (3) anbefales vedtatt.

5.2 Kartlegging av energiforbruk

Etter vedtak fra årsmøte fra 2023 er det utført et foreløpig kartlegging av energiforbruk i blokk 98 og termofotografering av 2 leiligheter i begge byggene februar 2024.

Det vil videre utarbeides forskjellige forslag til forbedring av ventilasjon, oppvarming av vann til varme og varmt vann.

Pengestøtte fra Enova, kostnader, finansering og gjennomførelse planlegges.

Når alt er klar vil styret innkalle til informasjonsmøte og påfølgende ekstraordinær årsmøte hvor beslutningen vil tas.

Forslag til vedtak: Forslaget tas til etterretning.

Styrets innstilling: Forslaget tas til etterretning.

6. Styrehonorar

Vedtatt normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til 1 G kr. 118 620,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Volker Malz
Styremedlem, Else Seland Bjørgum
Styremedlem, Lars Egil Fosse
Styremedlem, Tor Arild Rysstad
Varamedlem, Arvid Fredriksen
Varamedlem, Anne-Grete Sundbø

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

7.1 Valg av styreleder

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:
Else Seland Bjørgum ikke på valg 1 år igjen
Lars Egil Fosse på valg
Tor Arild Rysstad på valg
Valgkomiteens forslag:
Lars Egil Fosse tar gjenvalg.
Tor Arild Rysstad tar gjenvalg.
Styrets innstilling: Lars Egil Fosse velges for 2 år.
Tor Arild Rysstad tar velges for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:
Anne- Grete Sundbø på valg
Arvid Fredriksen på valg
Valgkomiteens forslag:
Kari Krüger Grasaas velges for et år.
Lillian Krüger Hæstad velges for et år.
Styrets innstilling: Kari Krüger Grasaas velges for et år.
Lillian Krüger Hæstad velges for et år.

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:
Arvid Fredriksen
Anne-Grete Sundbø
Styrets innstilling: Arvid Fredriksen - leder velges for et år
Anne-Grete Sundbø velges for et år.

Styrets årsmelding for BORETTSLAGET PRESTEHEIA TERRASSE 98-100 2023

Årsmelding for 2023

BORETTSLAGET PRESTEHEIA TERRASSE 98-100 ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Volker Malz, Presteheia 98
Styremedlem, Else Seland Bjørgum, Presteheia 100
Styremedlem, Lars Egil Fosse, Presteheia 98, H0402
Styremedlem, Tor Arild Rysstad, PRESTEHEIA 100
Varamedlem, Arvid Fredriksen, Presteheia 100, H0206
Varamedlem, Anne-Grete Sundbø, PRESTEHEIA 100

Styrets arbeid i 2023

- Det er avholdt 8 styremøter i perioden. 80 saker er behandlet.
- 3 leiligheter solgt i perioden.
- Diverse løpende HMS arbeid foretatt fortløpende.
- Styret har mottatt nytt digitalt verktøy ifm HMS. Dette heter Bevar HMS og det er gjort et omfattende registreringsarbeid ifm dette. Dette vil gjøre videre HMS oppfølging enklere og mer satt i system. Dette gjelder også vedlikeholdsoppfølging.
- Gjennomgått og etablert serviceavtaler med Egeland Rør, Blikkenslager Pedersen og Håland Vaktmesterservice. Avtale med Håland gjennomgått også med tanke på hvilke oppgaver Håland skal utføre hos oss. Avtalen med Egeland rør gjelder varme og sanitær samt sprinkleranlegg. Pedersen på alt av tak/blikk.
- Mottatt støtte og igangsatt arbeid med energikartlegging og mulige enøk tiltak. Saken behandles nå hos SØBO.
- Planlagt årets dugnad.
- Skilt med HC parkering ved garasjeinngang fjernet. Denne plassen forbeholdes nå vaktmester og evt redningsbiler.
- Avklart at gangsti bak nr 98 ligger på kommunens eiendom og at det er kommunen som må vedlikeholde denne.
- Behandlet søknad om korttidsutleie av leilighet.
- Gjennomført møte med "vedlikeholdsgruppe" i hht årsmøtevedtak. Laget prioritert liste med oppgaver som ønskes gjennomført.
- Styret har startet med å ha en gjennomgang av økonomien på hvert styremøte.
- Mottatt forslag fra beboere om ønske om bokhylle i fellesareal. Dvs at man kan sette gjennomleste bøker her som kan lånes av andre. Positivt tiltak. Styret ba om forslag til plassering.
- Det har igjen vært tyveri i garasjen og ulike tiltak er vurdert. Det er avklart at evt kameraovervakning må bestemmes av årsmøte.

- innhentet tilbud på automatiske døråpnere. Konkludert med at dette ble for kostbart.
- Behandlet budsjett for 2024. Besluttet økning av fellesutgifter med kr. 200,- pr. måned pr. leilighet for å dekke opp for økte kostnader. Det øremerkes ikke midler til vedlikehold.
- Behandlet søknad om varmpumpe. Styret sa nei til dette.
- Det er gjennomført 2 brannøvelser.
- Styret har bestemt at kostnader ifm reparasjon av billader som kan henføres til en konkret lader, belastes den som disponerer laderen.
- Det er mottatt klager på det er vanskelig og holde varmen i leiligheten. Det ble besluttet at varmen på vann som sirkulerer i vårt gulvvarmesystem økes med 3 grader.
- Det er mottatt klage på høy luftfuktighet i boder innerst i garasjen i nr. 100. Det ble foretatt måling i sommer som viste noe høy luftfuktighet. Inntak til ventilasjonskanal er rengjort for å få best mulig tilgang på luft inn i våre boder. Senere målinger har ikke vist høy luftfuktighet i bodene. Saken følges videre av styret.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

- I løpet av 23 er det avdekket og reparert 2 lekkasjer. Det er lekkasje i taket i garasjen ved plass 13 og 37 samt lekkasje i gang/leilighet i nr. 98. Lekkasje i garasjetak viste seg og komme fra ventilasjonsrør som går ut mellom byggene. Lekkasjen i gang/leilighet i nr. 98 kommer etter all sannsynlighet fra svalgangen til leilighetene i nr 98 etg. Lekkasjen skal nå være utbedret. Følgeskader av lekkasje i nr 98 er under uttørring og reparasjon.
- Byttet magnet som holder branndør mellom blokkene. Ny magnet har testknapp slik at man kan teste om døren lukker seg slik den skal.
- Det har vært problemer med at terrassedører har vært vanskelige og åpne og lukke/låse. Disse er nå gått over av Bico og justert slik at de nå fungerer tilfredsstillende.
- Heis i nr 98 har fått en omfattende oppgradering pga at motoren var utslitt. Denne lot seg ikke reparere og hele heismaskineriet ble byttet. Det ble valgt en oppgraderingspakke fra Reber-Schindler da dette var betydelig rimeligere enn å kjøpe helt ny heis.
- Takbjelker i svalgang i 4 etg i nr 98 er blitt behandlet og bokset inn da de var preget av rustflekker.
- Det er foretatt opprydding i sykkelparkeringsområdet. Noen sykler som ikke var i bruk eller tilhørte fraflyttede beboere ble fjernet.
- Alle vegger i garasjeanlegg samt mellomganger ble malt på dugnad. Brl kjøpte maling og materiell og arbeidet ble utført på dugnad av beboere.
- Det har vært ulyder i heis i nr. 100. Denne er ettersatt og det ble ikke funnet alvorlige feil på denne.
- Gjennomført vanlig dugnad i mai. Godt oppmøte. Det er laget lister slik at beboere kan velge oppgaver og gjennomføre disse når man har anledning. Ca 20 fremmøtte på fellesdugnad.
- Startet radonmåling.
- Det pågår oppgradering av vårt utvendige hageanlegg.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Konkret kan nevnes:

- Det har vært klaget på fuktig luft/dårlig ventilasjon i bodene innerst i nr 100. Det er foretatt målinger og det viser seg at luftfuktigheten varierer. Hvis luftfuktigheten er vedvarende høy må det vurderes om ventilasjonsanlegget i bodene må oppgraderes.

- Som følge av årsmøtevedtak i 23 ble det startet et prosjekt med avdekke vårt ENØK potensiale. Her skal det vurderes solceller/solfangere på tak samt balansert ventilasjon i leilighetene. Vi har mottatt støtte til prosjektet fra SØBO og Enova. SØBØ jobber videre med prosjektet for vårt brl. I første omgang vil det bli foretatt stikkprøvemessig termofotografering av leiligheter.

- Videre behøver endel fellesarealer som oppganger og ganger en oppgradering. Det er mottatt innspill fra vår vedlikeholdskomite og det vil bli gjennomført oppgraderinger så langt økonomien tillater.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2024

Resultatrapport klient 194 BORETTSLAGET PRESTEHEIA TERRASSE 98-100

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 707 538	1 867 920	1 868 080	2 074 480
Inndekning av renter		662 086	434 143	396 444	736 438
Inndekning av ord. avdrag		199 502	260 736	1 538 778	193 568
Inndekning av IN avdrag	0	951 224	1 989 681	0	0
Inndekning av eiendomskatt		254 976	254 976	255 000	255 000
Oppvarming		494 012	566 891	730 000	505 000
Andre driftsinntekter		121 472	100 326	55 000	90 000
Sum inntekter		5 390 810	5 474 672	4 843 302	3 854 486
Drifts kostnader					
Revisjonshonorar	1	12 250	11 375	11 700	13 000
Styrehonorar	2	111 477	106 399	110 000	120 000
Forretningsfjrrerhonorar		68 157	65 344	67 000	67 500
R ³ dgivnings tjenester		42 519	31 800	32 500	33 500
Kontingent boligbyggelag		13 500	10 800	13 250	14 000
Vaktmestertjenester		332 045	35 135	50 000	210 000
Andre tjenester		0	0	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	15 718	15 002	15 510	16 920
Vedlikehold/serviceavtaler	4	1 356 624	739 602	667 282	509 635
Kabel-tv		249 317	211 875	230 000	265 000
Forsikring		124 566	110 143	118 000	133 500
Kommunale avgifter		600 814	545 792	586 000	651 000
Strøm		198 737	204 004	175 000	300 000
Oppvarming	5	492 073	574 577	750 000	525 000
Renhold, fellesareal		9 754	9 810	20 000	12 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		1 577	6 934	10 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		127	0	10 000	10 000
Telefon og porto		556	2 938	7 000	0
Drift maskiner		1 190	0	0	0
Andre driftsutgifter	6	19 648	17 280	14 838	14 838
Sum driftskostnader		3 650 649	2 698 808	2 908 080	2 925 893
Driftsresultat		1 740 161	2 775 864	1 935 222	928 593
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 760	1 039	0	0
Rentekostnad		664 228	433 848	396 444	736 436
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-661 468	-432 808	-396 444	-736 436
i rsresultat	7, 8	1 078 693	2 343 056	1 538 778	192 157
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-1 078 693	-2 343 056	1 538 778	192 157
Sum disponering av resultat		-1 078 693	-2 343 056	1 538 778	192 157

Balanserapport klient 194 BORETTSLAGET PRESTEHEIA TERRASSE 98-100

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	111 544 063	111 544 063
Rehabilitering	9, 10	120 450	120 450
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		111 664 513	111 664 513
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		229 038	284 154
Forskuddsbetalte kostnader		0	1
Andre fordringer	11	380 926	280 122
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		471 432	783 006
Sum omløpsmidler	7	1 081 396	1 347 283
SUM EIENDELER		112 745 909	113 011 795

Balanserapport klient 194 BORETTSLAGET PRESTEHEIA TERRASSE 98-100

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 300	4 300
Annen egenkapital		22 089 252	22 089 252
i rets resultat		1 078 693	0
Sum egenkapital	8	23 172 245	22 093 552
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev l ³ n	10, 12	12 288 814	13 439 654
Borettsinnskudd	10, 12	76 939 700	76 939 700
Sum langsiktig gjeld		89 228 514	90 379 354
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		34 366	61 783
Gjeld til forretningsfjrer		0	5 080
Leverandrgjeld		193 864	468 972
Skyldig off. myndigheter		1	1
P ³ lrpne renter		6 153	3 054
Annen kortsiktig gjeld		110 766	0
Sum kortsiktig gjeld	7	345 150	538 890
Sum gjeld		89 573 664	90 918 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 745 909	113 011 795

Sted: _____, dato: _____

Volker Malz
Styreleder

Lars Egil Fosse
Styremedlem

Tor Arild Rysstad
Styremedlem

Else Seland Bjrgum
Styremedlem

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i BORETTSLAGET PRESTEHEIA TERRASSE 98-100 mandag 15.04.2024 kl. 18:00 - Presteheia skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Leder Volker Malz ønsket velkommen til årsmøtet og innstilte representant fra Sjøbo Stig Meberg til møteleder.

Vedtak:

Stig Meberg valgt til møteleder enstemmig.

1.2 Valg av protokollfører

Styrets forslag til protokollfører Tor Arild Rysstad

Vedtak:

Tor Arild Rysstad valgt til protokollfører enstemmig.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag om at Linett Eriksen Birkeland signerer protokoll sammen med møteleder.

Vedtak:

Linett Eriksen Birkeland enstemmig vedtatt.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det ble talt opp 28 fremmøtte andelseiere med stemmerett. 1 fullmakt ble fremlagt.

Vedtak:

28 fremmøtte med stemmerett. 1 fullmakt fremlagt.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble forslått godkjent uten merknader.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Årsmelding ble gjennomgått i sin helhet.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Regnskap for 2023 og budsjett for 2024 gjennomgått.

Det ble stilt spørsmål om renteinntekter på vår innskuddskonto. Stig Meberg fra Sjøbo redegjorde for at det nå er inngått ny avtale med Sparebanken Sør hvor vi får vesentlig høyere innskuddsrente på våre innestående midler. Det kom innspill til styret om å vurdere å plassere deler av midlene for å oppnå en høyere innskuddsrente.

Det fremkom videre spørsmål om frekvens på avregning på billadere. Stig Meberg redegjorde for at ut i fra en kost/nytte vurdering anbefales det og fortsette som vi gjør nå med en avregning pr år og innbetaling av et månedlig a konto beløp.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Forslag til årsmøte 2024

Jeg har en tanke om at bomiljøet i borettslaget kunne blitt bedre med et par tiltak.

1. Fordi gulvisoleringen i leilighetene i borettslaget ligger helt i grenseland for tillatt støynivå, foreslår jeg at vi gjør som i borettslaget i Vigvollåsen, der beboerne må ha godkjenning av styret, før legging av nye gulv.
2. Jeg vil også foreslå at styret stiller krav om trinnlydsplater, før det legges nye gulv.

Mvh Inger Kalland

Styrets innstilling er som følger:

Styret støtter ikke forslaget punkt 1 og 2 slik det er fremlagt. Styret legger dog til grunn at alle overholder gjeldende retningslinjer og forskrifter.

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsforandring

Vedtektene mangler opplysninger om fordelingsnøkkelen i brl. Dette kan medføre at det ikke fremgår klart av våre vedtekter hvordan fellesutgiftene for hver enkelt leilighet er beregnet. Våre fellesutgifter fordeles som hovedsak likt på antall enheter. Unntak er eiendomsskatt som fordeles ut i fra areal på leilighet, bod og veranda. Unntaket for eiendomsskatt ble enstemmig vedtatt ved avstemming i 2019. Det ble da også fremlagt oversikt over hvordan eiendomsskatt blir beregnet for hver enkelt leilighet.

Styret ønsker derfor å presisere våre vedtekter slik at det fremgår hvordan fellesutgifter fordeles.

En vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Styret fremlegger følgende forslag til vedtak:

Tillegg til vedtektenes punkt 8-1.

Felleskostnader utenom eiendomsskatt fordeles likt mellom andelshaver uavhengig av størrelsen på leiligheten. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Følgende tillegg til vedtektene § 8-1 legges inn i vedtektene

Felleskostnader utenom eiendomsskatt fordeles likt mellom andelshaver uavhengig av størrelsen på leiligheten. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

5.2 Kartlegging av energiforbruk

Etter vedtak fra årsmøte fra 2023 er det utført et foreløpig kartlegging av energiforbruk i blokk 98 og termofotografering av 2 leiligheter i begge byggene februar 2024.

Det vil videre utarbeides forskjellige forslag til forbedring av ventilasjon, oppvarming av vann til varme og varmt vann.

Pengestøtte fra Enova, kostnader, finansering og gjennomførsel planlegges.

Når alt er klar vil styre innkalle til informasjonsmøte og påfølgende ekstraordinær årsmøte hvor beslutningen vil taes.

Vedtak:

Forslag/orientering tas til etterretning.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Styrets forslag til vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til idag fastsettes til 1g. kr. 118620,-. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til 1 G kr. 118 620,- Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år,

Volker Malz har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Lars Egil Fosse og Tor Arild Rysstad på valg.

Valgkomiteen innstiller på at Lars Egil Fosse og Tor Arild Rysstad gjenvelges for 2 år.

Vedtak:

Lars Egil Fosse og Tor Arild Rysstad enstemmig gjenvalgt for 2 nye år.



Vedtekter

For BRL Prestheia Terrasse 98-100 org nr 987 163 305 tilknyttet Sørlandets Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.01.2004,
Framlagt og vedtatt på GF 30. april 2008.
Sist endret på G.F.den 19.04.21.
Sist endret på G F den 15.04.24

Vedtektene er basert på NBBL's mønsterdokument av 19.01.2004.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Brl Prestheia Terrasse 98-100 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 Sørlandets Boligbyggelag (SBBL) som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte 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 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 skifteteier, 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 skifteteier.



3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (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 tilskade eller
- (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 opptil tre år.
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen



- det gjelder bruksrett' til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Salg av garasje plass

(1) Andelseier som eier to garasjeplasser kan omsette den ene til høystbydende, men kun innenfor borettslaget. Det skal alltid medfølge en garasje plass pr. leilighet. Dersom to like bud skal andelseier med lengst ansiennitet i borettslaget tildeles plassen (se punkt 3. om forkjøpsrett, 3- 1, 3-2 og 3-3.1). Borettslaget kan kjøpe plass som kan benyttes av fellesskapet etter nærmere regler som må settes opp dersom dette blir aktuelt.

Overdragelse registreres hos forretningsfører SBBL og meldes til styret for registrering.

6. Vedlikehold

6-1 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 og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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



(8) Andelseieren plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold som gjelder innglassing av balkongen som er påkostet av han selv. Dette gjelder vedlikeholdt og reparasjoner samt skader som ikke dekkes av borettslagets forsikring og egenandeler. Dersom andelseieren selger andelen, plikter han å gjøre ny andelseier oppmerksom på dette. 6-1-8 er tilføyet og godkjent på GF 19.04.21

6-2 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 takbjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for



eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.
- (3) Felleskostnader utenom eiendomsskatt fordeles likt mellom andelshaver uavhengig av størrelsen på leiligheten. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

8-2 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.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 andre styremedlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er inntil to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

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

9-3 Styrets vedtak



- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

10-3 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 nødvendigkallesinn 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).

10-4 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

10-5 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.

10-6 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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 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) Stemmeligkhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 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.

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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
-

12-2 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.

Borettslag Presteheia Terrasse 98 – 100

Presteheia 98

4633 Kristiansand

Mail: pht.brl.98.100@gmail.com



Regler for garasjeanlegget

1. Den enkelte andelseier disponerer fritt over sin parkeringsplass og kan plassere bil, motorsykkel, sykkel eller annet bilrelatert utstyr der.
Med bilrelatert utstyr menes takgrind/skistativ/skiboks og ett sett med dekk/hjul
2. Kjøretøy eller gjenstander må ikke plasseres på en slik måte at de er til sjenanse eller hinder for andre i borettslaget.
3. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige væsker og gass i garasjeanlegget.
Forsøpling på området vil bli påtalt.
4. Lagring av ikke bilrelaterte artikler, er ikke tillatt i garasjen.
5. Den enkelte andelseier har full rett til å leie ut sin parkeringsplass innen brl.
Det er utleiers plikt å påse at leietaker følger gjeldene regler for garasjeanlegget.
6. Hver leilighet i brl. har 1 parkeringsplass. Disse parkeringsplassene kan ikke omsettes. Disponerer man flere kan de omsettes fritt innen brl. Ved salg eller utleie av parkeringsplass skal meldes skriftlig til styret med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.
7. All plass i garasjeanlegget som ikke er merket for den enkelte andelseier, er å anse som borettslagets fellesområde.
8. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy på ikke merket plass, det er kun til av- og pålessing eller av- og påstigning.
9. Portåpner til garasjeanlegget bestilles hos og betales av den enkelte andelseier. Ved tap av portåpner gis det umiddelbart beskjed til styret.
10. Hvis andelseier har behov for lading av EL-kjøretøy, må andelseier selv legge inn el-kontakt som registreres på andelseiers strømmåler. Monteringen må foretas og godkjennes av elektromontør.
11. El-sykler er t ikke tillatt å lade på fellesskapet sine strømuttak. Dette gjelder i garasjeanlegget og bodene som den enkle beboer disponerer.
12. Det er ikke tillatt å vaske bil, motorsykkel eller sykkel i garasjeanlegget. Kjøring på tomgang og reparasjon av kjøretøy, er ikke tillatt.

Borettslag Presteheia Terrasse 98 – 100

Presteheia 98

4633 Kristiansand

Mail: pht.brl.98.100@gmail.com



13. Det er strengt forbudt å røyke eller bruke åpen ild i garasjeanlegget.
14. Garasjeanlegget blir rengjort 4 ganger i året. Alle kjøretøy og gjenstander skal være fjernet før rengjøringen. Informasjon vil bli gitt i god tid før rengjøringen skal skje.
15. Andelseier plikter å holde dører og porter låst i garasjeanlegget. Det oppfordres til vanlig vaksomhet omkring ukjente personer i anlegget.
16. Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges.
Brann- og eksplosjonsvernloven § 5.
17. Tvister og uklarheter vedrørende garasjeanlegget rettes til styret.

Kristiansand 03.09.18

Styret



HUSORDENSREGLER FOR BRL PRESTEHEIA TERRASSE 98-100

Kjære andelseiere i borettslaget!

Innledning

Husordensreglene er satt opp for å skape trivsel og ordnede forhold i borettslaget. For å oppnå dette er det viktig at alle tar hensyn til hverandre, men det kan iblant oppstå tvilstilfeller og derfor har man utarbeidet disse reglene.

Leilighetene og tilhørende terrasser

- 1. Boligen å ikke benyttes slik at den er til sjenanse for andre beboere.*
- 2. Det oppfordres til ro i og utenfor leiligheter, samt terrassene etter kl.23.00. Ved store sammenkomster eller mye trafikk til og fra leilighetene utover det som regnes som tidspunkt for alminnelig ro, anbefales nabovarsel, senest to dager i forveien*
- 3. Banking, boring, hamring, bruk av elektrisk verktøy og lignende bør ikke torekomme på søndager/ helligdager, eller etter kl.22.00 på ~~hverdager~~.*
- 4. Musikk- og lydanlegg må brukes slik at de ikke sjenerer naboene.*
- 5. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy, tepper og møbler på terrassene.*
- 6. Det er tillatt å grille på terrassen. Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt.*
- 7. Det er andelseiers plikt å sørge for at sluk og rør på terrassene er åpne til enhver tid. Lekkasje som følge av mang/ende kontroll og rengjøring kan medføre regress fra forsikringsselskapet ovenfor ande/seier ved eventuell skade som følge av lekkasje pga tett sluk.*

Fellesareal

- 8. Private ting må plasseres slik at de ikke reduserer fremkommelighet i trapper eller andre fellesrom, herunder menes også "pynteting" plassert i svalgangene. Det er selvsagt tillatt å gjøre det hyggelig i felles svalgang foran egen inngang.*
- 9. Sykler skal parkeres på avsatt plass for dette eller på egen garasje plass. Partiet ved inngangsdørene i svalganger er å betrakte som fellesareal og må ikke benyttes fast til sykkel- eller barnevognparkering. Området må være tilgjengelig med god fremkommelighet for eksempel for brannutrykning, syketransport og flyttelass etc.*
- 10. Beboerne eller deres gjester bør ikke benytte arealet inntil baksidene av blokkene som gangsti mellom kl. 22:00-07:00.*

Garasjene

- 11. Bil skal parkeres så nærme vegg som mulig pga minimal plass for motstående bil med hensyn til inn- og utkjøring. På grunn av regelmessig rengjøring, brannfare og trangboddhet i garasjene tillates ikke oppbevaring av løsøre og gjenstander på garasje plassen. Dog er det tillatt å montere godkjente innretninger for sykkel- og dekkoppheng o.l. på, bakvegg på garasje plass, men disse må monteres så høyt at*

bil fortsatt kan parkeres inntil vegg, dvs. at gjenstander opphengt på vegg ikke rekker lengre ned en minst en meter målt fra garasjegulv. Ved varslet rengjøring av garasjer er alle forpliktet til å flytte bilen på gjeldene tidspunkt. Det er viktig for vedlikeholdet at garasjeplassene blir rengjort slik at en forhindrer reduksjon av betongkvalitet pga ytre forurensning som for eksempel salt, asfalt og oljesøl.

Avfallshandtering

12. *Søppel skal legges i dunkene som er plassert i søppelrom, og fordeles etter renholdsverkets gjeldende regler. Det må ikke kastes brannfarlig avfall i søppelrommet. Alle beboere anmodes om å kildesortere siden borettslaget betaler forskjellig avgift for de forskjellige kategorier søppel. Jo bedre kildesortering, jo mindre avgift. Glass og plast kan leveres å\$ renholdsverkets stasjon på parkeringsplassen ved Presteheia idrettsplass. Spesialavfall leveres på dertil egnet stasjon og det er ikke tillatt å hensette store pappkartonger, innredninger o.l. på søppelrommet. Beboer må selv sørge for bort kjøring av dette til avfallsstasjon.*

Fremleie

13. *All fremleie **over 31 dager sammenlagt** skal søkes og godkjennes av styret i henhold til gjeldende lov om borettslag og borettslagets vedtekter. Dette gjelder også fremleie av garasjer (sikkerhetshensyn).
Fremleie under 30 dager trengs det ikke godkjenning.
På frivillig basis anbefales det at styret informeres iht. utarbeidet skjema.
Dette grunnet interkontroll for brann og sikkerhet.
Selv om du leier ut har du fortsatt de samme forpliktelser iht. HMS ovenfor borettslaget. Det gir både deg, leietageren og dine naboer en trygghet.*

Dyrehold

14. *Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre og det anbefales at husstandens dyr meldes til styret med art og gjerne navn.*

Generelt

15. *Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet og påfølgende salgspålegg.*
16. *Husk at ordensregler er til for å skape trivsel og godt felleskapet*

Etterord

Meldinger fra styret ved rundskriv og oppslag er tillegg til husordensreglene.

I utgangspunktet bør naboer forsøkes løst naboene imellom, men dersom dette ikke fører frem og det oppstår alvorlige brudd på reglene må henvendelse gjøres skriftlig til styret som vil forsøke å finne forslag til løsninger, eventuelt innkalle til forhandlinger mellom partene. Dersom flere beboere er berørt anbefales det at henvendelse til styret underskrives av alle berørte parter.

Anonyme henvendelser til styret vil ikke bli besvart.

Reglene er revidert og vedtatt på ordinær generalforsamling 23.03.20



KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 38 Bnr.: 92 Fnr.: Snr.:

Adresse: Presteheia 98

Areal i m²: 2265,6

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 01.07.2024

Sign.: Anita Raustøl





Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Presteheia 98, 4633 KRISTIANSAND S

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

PÅL BIRKELAND | Eiendomsmegler MNEF | **990 99 228**

pal.birkeland@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22