

Frydenlundsveien 20C

Lund



Prisantydning: **kr 2 790 000,-**




SØRMEGLEREN

sormegleren.no



Stor innglasset balkong med ettermiddag og kveldssol.



En flott 3-roms andel toppleilighet i 4. etg. med utgang til stor innglasset balkong.

OMRÅDE

Lund

ADRESSE

**Frydenlundsveien 20C, 4631
KRISTIANSAND S**

Prisantydning

kr 2 790 000,-

Fellesgjeld: **kr 382 622,-**
Omkostninger: **kr 17 481,-**
Totalpris: **kr 3 190 103,-**
Formuesverdi: **kr 642 184,-**
Fellesutgifter: **kr 5 577,-**



Kristian Lossius

Eiendomsmegler

908 95 907

kristian.lossius@sormegleren.no

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

BRA-i: 68 m²
BRA-e: 14 m²
BRA-b: 12 m²
BRA Total: 94 m²
Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1957
Soverom: 2
Rom: 3
Etasje: 4
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 3576.7 m²

FRYDENLUNDSVEIEN 20C

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 600 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 34 i AL Solborg Borettslag med orgnr. 953265443

Areal

BRA - i: 68 m² Gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2.

BRA - e: 14 m² Loftsbod og 2 kjellerboder.

BRA - b: 12 m² Innglasset balkong.

BRA totalt: 94 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.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrukk for utboksing til evt. rørøpplagg/ ventilasjonsanlegg: Gang: 9 m². Bad: 3,2 m². Kjøkken: 9 m². Stue: 22,5 m². Soverom: 13,8 m². Soverom: 7,8 m².

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e): Kjellerbod 1: 6 m². Kjellerbod 2: 2,4 m². Loftsbod: 6 m².

Innglasset balkong (BRA-b): 11,3 m²

Vegg mellom stue/innglasset balkong, er lagt inn i areal for balkongen.

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet, 3576.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt, eid av borettslaget.

Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet i hjerte av Lund, like ved butikker, buss, UiA (ca. 1 km), skoler, Sør Arena og ca. 10 minutters gange til Kvadraturen. Flotte turområder og idrettsanlegg ligger rett i nærheten. Kort vei til sjøen med badeplasser samt til Jegersberg med bl.a. lysløype og flott turterreng og bademuligheter. Solrik utbygd innglasset balkong med sol hele ettermiddagen og kvelden.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid med drenering?

Borettslaget hadde rørfornyning av rør i kjeller i 2020. Norva24.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Lagt inn overspenningsvern i sikringsskapet. Diverse arbeid knyttet til oppgradering av strømuttak på kjøkken + stue. KEAS Kristiansand Elektro AS, 2016.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Det har vært større utskifting av piper i alle oppganger grunnet alder. Pipefiks stod for arbeidet for hele borettslaget. Ildstedet i leiligheten er (antakelig) fra da leiligheten ble bygget på 1950-tallet, og må byttes ut hvis eier ønsker å bruke ovnen. Eier av leiligheten har aldri brukt ovnen i leiligheten, og hvis det ønskes å installere en ny ovn har Pipefiks tilbudt seg å lage hull inn i pipen kostnadsfritt. Grunnen til det er at eier heller ville avvente, da det er usikkert hvor hullet skal lages avhengig av den (eventuelt) nye ovnen som skal installeres. Etter arbeidet ble sluttført i mars 2024 er pipene i oppgangene ordnet.

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

Leiligheten ble delvis oppusset i 2016. Lagt nytt gulv over det originale gulvet i stue, gang og kjøkken. Taket i stue sparklet og malt, og vegger malt i alle rom. Lagt opp til kablet nettverkstilkobling i det lille soverommet/kontor samt ekstra nettverksuttak i stue.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Sørmeglere ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Frydenlundsveien 20 C!
En flott 3-roms andelsleilighet beliggende på toppen i 4. etg. med utgang til stor innglasset balkong.

Leiligheten har følgende planløsning:

Gang/Entre med plassbygget skap til oppbevaring av klær og sko. Romslig kombinert stue/spisestue med plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en flott og stor innglasset balkong. Peisovnen i stue er ikke lov til å brukes pga. alder og må byttes dersom den skal benyttes. Det er lagt nye pipeløp som Pipefiks vil være behjelpelige med å koble på ny. Kjøkken som har godt med skap plass. Frittstående hvitevarer som kjøleskap/frys, komfyr og oppvaskmaskin medfølger salget. Flislagt bad med dusjhjørne, toalett og servant. Opplegg til vaskemaskin på bad. 2 soverom. 1 bod på loft. 2 kjellerboder. Fellesvaskeri.

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 Takstmann Arild Grundetjern AS den 06.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato (05.08.2024). 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

"Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten trenger generell oppussing, følgende hovedtrekk kan nevnes: Ytterdører og vinduer er i god stand. Vinduer og balkongdør av PVC er fra 2012. Bad er av eldre årgang og generell oppgradering bør beregnes. Det er etablert lokalfall til gulvsluket x 2 på bad. Hulltaking ble ikke utført i vegg inn mot bad da det var murvegger. Kjøkkeninnredningen antas å være ca. 20 år gammel og har normal slitasje, komfyr med induksjon platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Røropplegget er av eldre årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Avløpsrør i blokk/leiligheten ble fornyet av Proline i 2021 ved at det ble lagt inn "strømpe" i gammelt rør. Innvendig stoppekran er montert i kjøkkenbenken. V. v.-bereder er av ukjent årgang og står montert skjult i kjøkkenbenken, den antas å være på ca. 120 liter. Ved og elektrisk til oppvarming. Eldre vedovn er ikke tilkoblet pipe da denne ble rehabilitert i 2024 av Pipefiks. Forøvrig må hele tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger.
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

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.

Sofa, seng, stoler bord, lamper, TV og stort sett alt som er i leiligheten slik den er nå (med unntak av bynteputer og pledd) kan medfølge om ønskelig.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert vaskemaskin/tørketrommel.

Parkering

Parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Det er ikke tillatt med langtidsparkering / nattparkering på borettslagets eiendom. Biler som korttidsparkeres mellom blokkene må vise hensyn til fremkommeligheten i borettslaget. Det er en forutsetning at utrykningskjøretøy skal kunne komme inn i bakgården til enhver tid.

Forsikringselskap / Polisenummer

If Skadeforsikring NUF - SP588256

Diverse

Bruk av vaskeriet i kjelleren må reserveres på forhånd, og de oppsatte vasketider skal overholdes. Maskinene skal behandles i henhold til instruks. Feil på maskinene meldes til styret. Etter bruk skal vann og strøm slås av, og rommet forlates i god stand.

ENERGI

Oppvarming

Ved og elektrisk til oppvarming. Eldre vedovn er ikke tilkoblet pipe da denne ble rehabilitert i 2024 av Pipefiks. Det ble oppdaget et avvik ved forrige tilsyn fra KBR (19.11.2023): "Krater rundt enkelte røykrørspåkoblinger. Skorsteinen har også dimensjonsendringer grunnet rehabiliteringsarbeid. Dette kan medføre sot ansamlinger og vanskeligheter ved utførelse av avfeing." Peisovnen i stua er ikke lov til å bruke pga. alder og må byttes dersom den skal benyttes.

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

Energikarakter / Energifarge

G - Oransje

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 642 184 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 440 300 pr. 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

Avdrag (kr 1086,-) og renter (kr 1756,-) på felleslån, Telia TV/bredbånd (kr 415,-), dugnad (kr 20,-) og driftskostnader (kr 2300,-). Innenfor driftskostnader ligger kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, felles byggforsikring, renhold av fellesareal, vaktmestertjenester, vedlikehold/serviceavtaler, strøm i fellesareal, styrehonorar og forretningsførsel m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 577

Andel Fellesgjeld

Kr 382 622 pr. 01.08.2024

Kommentar fellesgjeld

Renteutgifter på andel fellesgjeld kan trekkes fra på selvangivelsen som vanlige gjeldsrenter.

Andel fellesformue

Kr 36 165 pr. 31.12.2023

BORETTLAGET

Borettslagsnavn

AL Solborg Borettslag

Organisasjonsnummer

953265443

Andelsnummer

34

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 63208281323, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.08.2024: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 01.08.2024: 16 835 398

Andel av saldo: 382 623

Første termin/første avdrag: 25.03.2021 (siste termin 25.12.2041)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld. Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Styret er ikke kjent med spesielle større vedlikeholdsbehov som vil være aktuelle de kommende årene. Erfaringen gjennom de siste årene viser likevel at dette er vanskelig å forutsi med sikkerhet. Det er en kjensgjerning at det er utført omfattende vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen de siste årene, noe som har redusert sannsynligheten for uforutsette vedlikeholdssoppgaver betydelig.

Litt over nyttår 2024 ble det oppdaget at porttelefonen i Kongsgård Allé 4B var ødelagt. Systemet er for gammelt til at det lot seg reparere, og det er derfor bestilt nytt, for montering sent i april. Slike utgifter er vanskelig å forutse, men alderen på anleggene tilsier at det kan dukke opp tilsvarende behov for de andre oppgangene i årene som kommer. Utgiften til det som nå er bestilt skiftet ut er imidlertid ikke større enn at det forventes å i hovedsak kunne håndteres over det ordinære driftsbudsjettet.

Styregodkjennelse

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

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

Husdyr som hund og katt skal ikke anskaffes uten at styret har vært forespurt, samtidig som det er innhentet tillatelse fra nærliggende naboer som kan bli berørt av husdyrholdet. Tillatelse om husdyrhold gis under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom det kommer klager på husdyrholdet vil dette medføre at tillatelse trekkes tilbake.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det betales inn 240 kroner per år over husleien (20 kroner per måned), til dugnadsfondet. Beløpet utbetales i sin helhet til andelseiere som møter opp og deltar på dugnaden. Det kan i særskilte tilfeller også avtales godtgjørelse for annet utført arbeid.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 391. Tinglyst: 25.02.1955 - Bestemmelse om vann/ kloakkledning. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dagboknr.: 11871. Tinglyst: 06.06.2006 - Bestemmelse iflg skjøte. Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

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.

Rettigheter som følger eiendommen:

Ingen rettigheter funnet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligblokk datert 09.05.1959, på utvidelse og innglassering av balkonger datert 05.10.2015 samt på piperehabilitering datert 30.11.2023. 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 boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 1258 "Detaljregulering Agder Alle 4 m. fl." datert 24.10.2012. 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

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.

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 boret knyttet til denne.

Kommentar konsesjon

Ingen konsesjonsplikt.

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 2 790 000

Fellesgjeld

Kr 382 622

Totalpris

Kr 3 190 103

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000,00 (Prisantydning)

382 622,00 (Andel av fellesgjeld)

3 172 622,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

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))

3 181 603,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 190 103,00 (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 sormeglere.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.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,80 % inkl. mva.

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.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 92 960,00,- 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

Tor Jørund Føreland Pedersen

Oppdragsansvarlig

Kristian Lossius
Eiendomsmegler
kristian.lossius@sormegleren.no
Tlf: 908 95 907

Henrik Lossius
Eiendomsmegler
henrik.lossius@sormegleren.no
Tlf: 476 00 602

Ansvarlig megler

Kristian Lossius
Eiendomsmegler
kristian.lossius@sormegleren.no
Tlf: 908 95 907

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

26.08.2024



En flott 3-roms andelsleilighet beliggende på toppen i 4. etg. med utgang til stor innglasset balkong.





Stue mot kjøkken.



Kjøkkenen som har godt med skap plass.



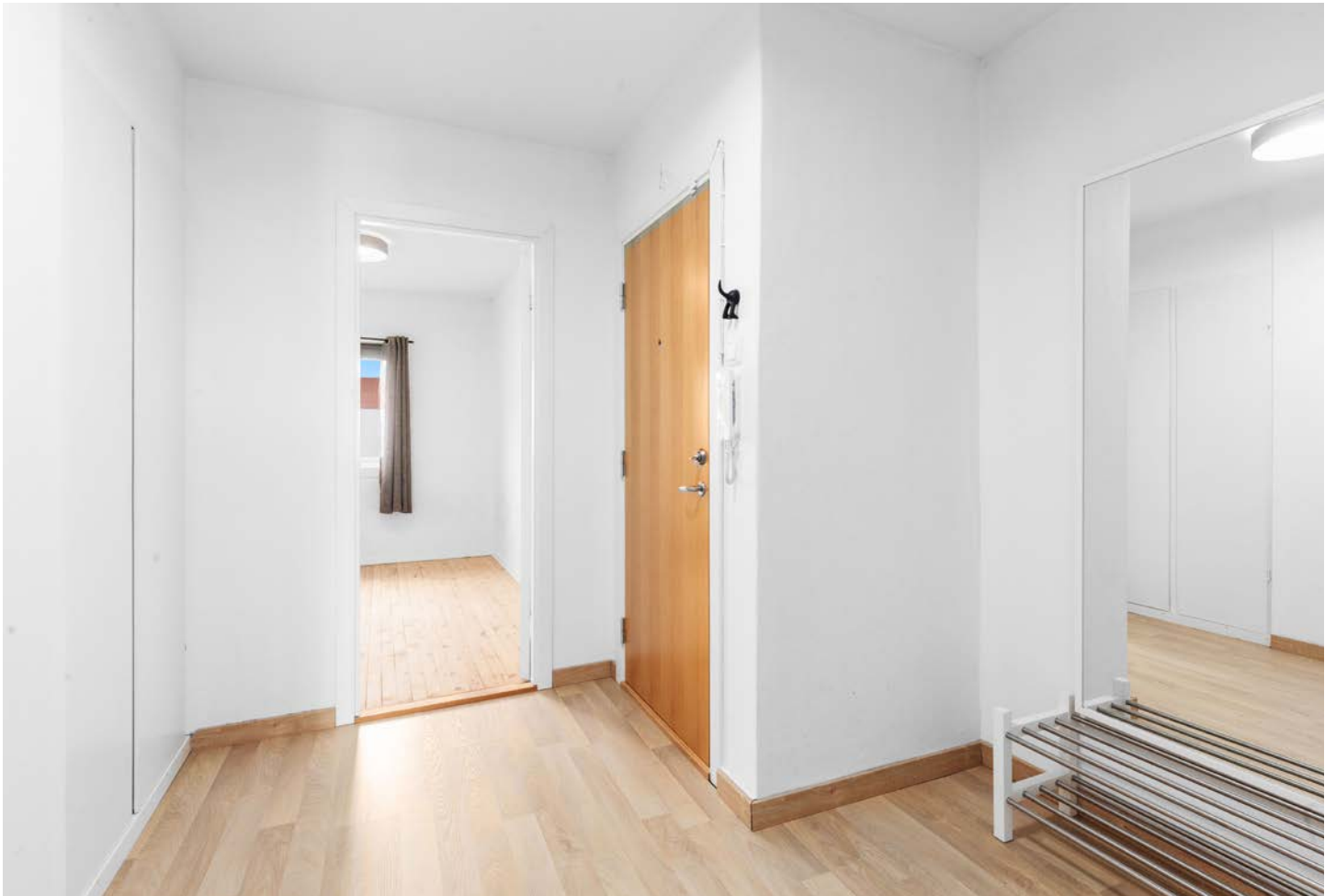
Frittstående hvitevarer som kjøleskap/frys, komfyr og oppvaskmaskin medfølger salget.



Soverom 1.



Soverom 2.



Gang/Entre med plassbygget skap til oppbevaring av klær og sko.

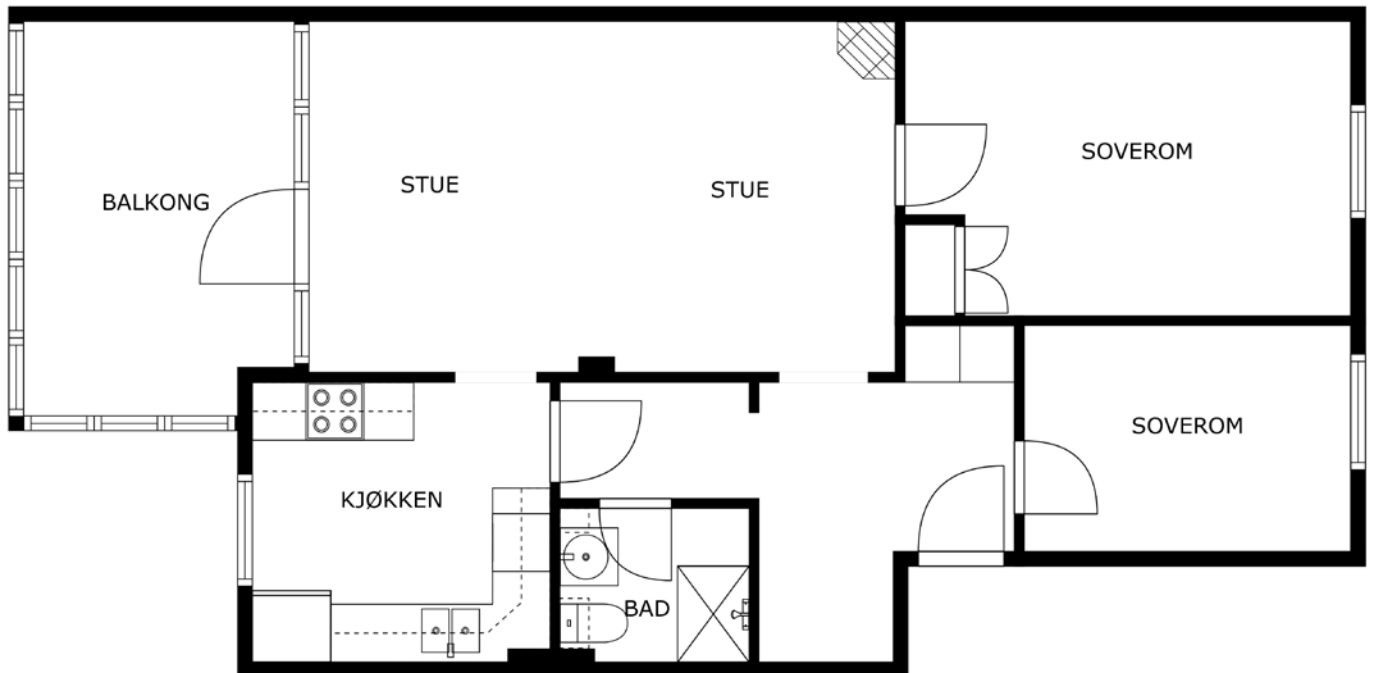


Flislagt bad med dusjhjørne, toalett og servant.



Opplegg til vaskemaskin på bad.





Nabolagsprofil

Frydenlundsveien 20C - Nabolaget Solbygg - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Østerveien Totalt 24 ulike linjer	3 min 0.3 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	13 min 1 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	25 min 1.8 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 3.2 km
Kongshavn brygge Linje 91	16 min 12.5 km

Skoler

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser	6 min 0.5 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 100 elever, 9 klasser	9 min 0.7 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 381 elever, 29 klasser	15 min 1.2 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 423 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	15 min 1.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

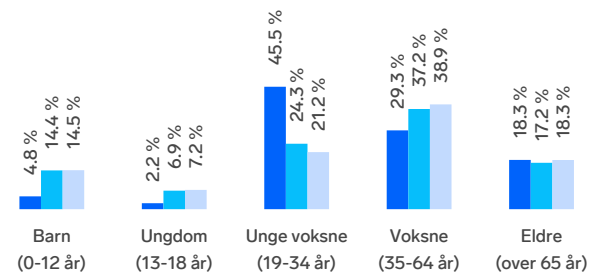
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solbygg	902	695
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager




Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	4 min 0.3 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	9 min 0.7 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Coop Prix St. Olavsvei	4 min
Spar Lund	8 min



Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

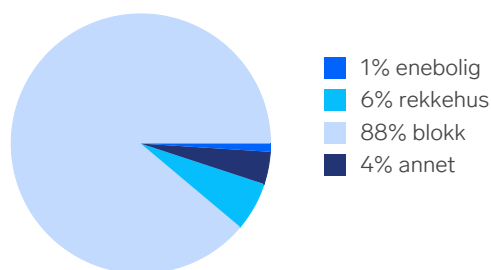
 **Støynivået**
Lite støynivå 86/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

Sport

-  Vabua sandvolleybane
Sandvolleyball 3 min 
0.2 km
-  Oddemarka skole
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 5 min 
0.4 km
-  Spicheren Treningssenter 14 min 
-  SATS Aquarama 17 min 

Boligmasse







«Rolig og greit. Trygt. Sentrumsnært, uten å være i sentrum. Grei avstand til butikker.»

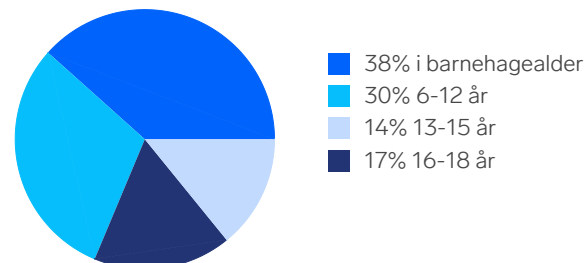
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 24 min 
-  Vitusapotek Lund 16 min 




Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

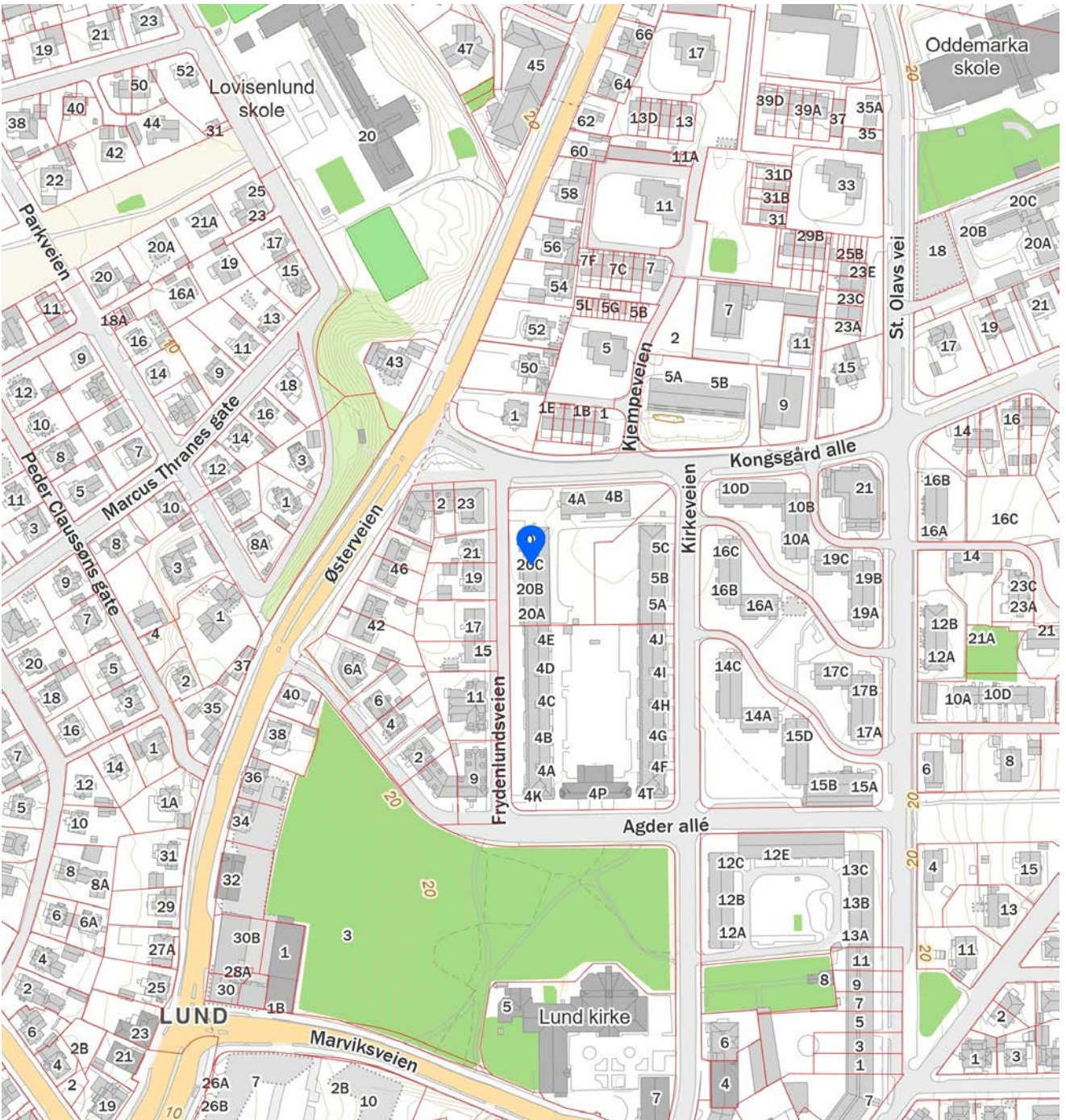
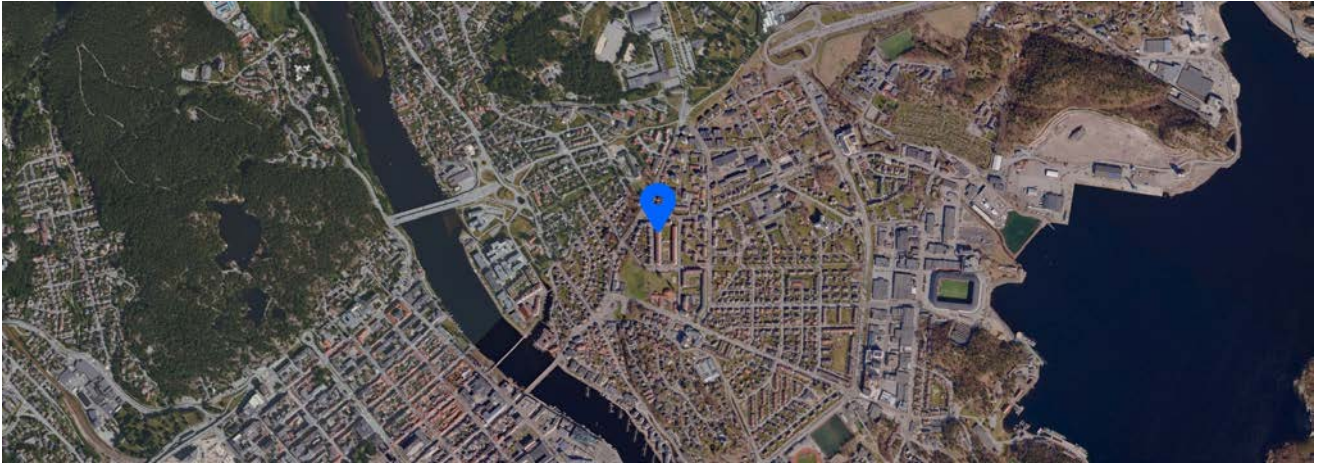


0% 69%

-  Solbygg
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: Kombinert vaskemaskin/tørketrommel
- 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, persienner** 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. Vegglamper, 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

Frydenlundsveien 20C, 4631 KRISTIANSAND S

05 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Frydenlundsveien 20C

Postadresse

Frydenlundsveien 20C

Enhetsnummer

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?

18/12 2015

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.

Jeg har bodd i leiligheten siden den ble kjøpt i slutten av 2015 (teknisk sett flyttet inn på nyåret 2016), signerte dokumenter i banken 22/12 2015

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Pedersen, Tor Jørund Føreland

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

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2020

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Borettslaget hadde rørfornyning av rør i kjeller i 2020.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norva24

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Lagt inn overspenningsvern i sikringsskapet. Diverse arbeid knyttet til oppgradering av strømuttak på kjøkken + stue

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

KEAS Kristiansand Elektro AS

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020



13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Borettslaget hadde utskifting/forbedring av rør i kjeller. Jeg kjenner ikke helt detaljene i arbeidet (samme som punkt "Kjeller") men dette kan fås av styret hvis nødvendig.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norva24

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

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

Beskriv feilen eller endringen

Det har vært større utskifting av piper i alle oppganger grunnet alder. Pipefiks stod for arbeidet for hele borettslaget. Ildstedet i leiligheten er (antakelig) fra da leiligheten ble bygget på 1950-tallet, og må byttes ut hvis eier ønsker å bruke ovnen. Eier av leiligheten har aldri brukt ovnen i leiligheten, og hvis det ønskes å installere en ny ovn har Pipefiks tilbudt seg å lage hull inn i pipen kostnadsfritt. Grunnen til det er at eier heller ville avvente, da det er usikkert hvor hullet skal lages avhengig av den (eventuelt) nye ovnen som skal installeres. Etter arbeidet ble sluttført i mars 2024 er pipene i oppgangene ordnet.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

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

Skriv opplysningene her:

Leiligheten ble delvis oppusset i 2016. Lagt nytt gulv over det originale gulvet i stue, gang og kjøkken. Taket i stue sparklet og malt, og vegger malt i alle rom. Lagt opp til kablet nettverkstilkobling i det lille soverommet/kontor samt ekstra nettverksuttak i stue.



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 93911169

Tilstandsrapport

📍 Frydenlundsveien 20 C, 4631 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 600

Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 05.08.2024

Rapportdato: 06.08.2024

Oppdragsnr.: 18128-1878

Referansenummer: BI1203

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN Δ/S



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 Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer på fulltid siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsめglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

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
- tilleggbygg 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

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten trenger generell oppussing, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Ytterdører og vinduer er i god stand. Vinduer og balkongdør av PVC er fra 2012. Bad er av eldre årgang og generell oppgradering bør beregnes. Det er etablert lokalfall til gulvsluket x 2 på bad. Hulltaking ble ikke utført i vegg inn mot bad da det var murvegger. Kjøkkeninnredningen antas å være ca. 20 år gammel og har normal slitasje, komfyr med induksjon platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Rørapplegget er av eldre årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Avløpsrør i blokka/leiligheten ble fornyet av Proline i 2021 ved at det ble lagt inn "strømpe" i gammelt rør. Innvendig stoppekran er montert i kjøkkenbenken. V. v.-bereder er av ukjent årgang og står montert skjult i kjøkkenbenken, den antas å være på ca. 120 liter. Ved og elektrisk til oppvarming. Eldre vedovn er ikke tilkoblet pipe da denne ble rehabilitert i 2024 av Pipefiks.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

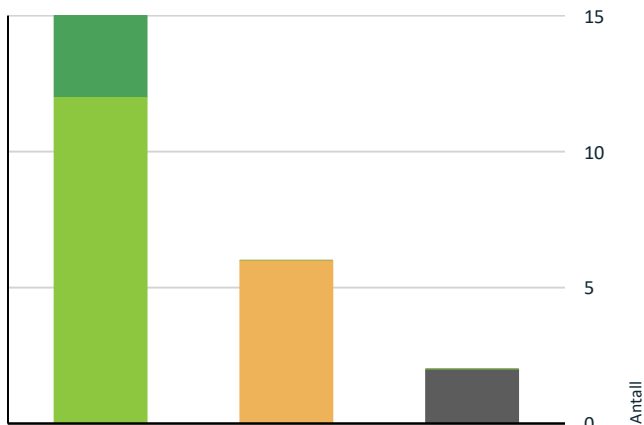
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er av dårlig kvalitet, forbehold må tas.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  **Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

NB: Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, det er ikke foretatt kontroll av utvendige bygningsdeler.

Oppsummering av avvik

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


Boligbygg med flere boenheter


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  **Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer av type PVC er fra 2012 og er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

! TG 1 Dører

Ytterdører er i god stand.

Inngangsdør er stemplet B 30 (branddør) og er i god stand.

! TG 1 Balkongdør

Balkongdør av PVC er fra 2012 og er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong er i god stand.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater gulv:

Gang, kjøkken og stue: Laminatgulv.

Bad: Fliser.

Innglasset balkong: Teppe.

Soverom x 2: Gulvbord.

Forbehold om feil må tas.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i soverom, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelas 5 steder i rommet.

! TG 0 Radon

Radonmåling er ikke utført da leiligheten ligger minimum 3. etasjer over bakkenivå, radonmåling er ikke relevant.

! TG 0 Pipe og ildsted

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Eldre vedovn er montert og denne kan ikke brukes da den ikke er tilkoblet pipa lenger.

Eier opplyser om at pipe ble fornyet i 2024 av Pipefiks.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Rommet er av eldre årgang, generell oppgradering mht. membran mm bør beregnes.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

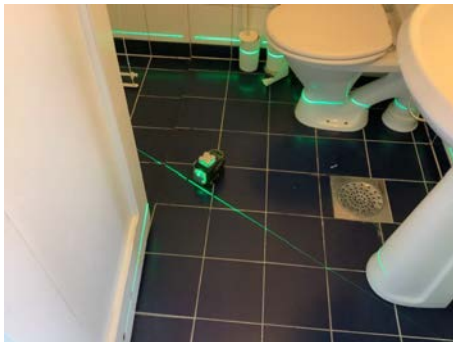
Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket x 2.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



4. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er av eldre årgang, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

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.

4. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Veggventil er montert.

Luftehull er etablert i dørbblad.

4. ETASJE > BAD

TO U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga murvegger rundt rommet.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen antas å være fra 2000-tallet og har normal slitasje.

Benkeplate er slitt ved blandeblender.

Fuktsøkt benkeplate og bunnplate i vaskebenk, ingen nevneverdige utslag vist på fuktighetsindikatoren.

Komfyr med induksjon platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.



Tilstandsrapport



4. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Røropplegget er av eldre årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Innvendig stoppekran er montert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble ikke oppdaget synlige lekkasjer under befaringen.

Eier opplyser om at avløpsrør i leiligheten/blokka ble renoveret av Proline i 2021 ved at det ble lagt inn «strømpe» i gamle rør.

TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten.

TO II Varmtvannstank

V.v.-bereder står montert skjult i kjøkkenbenken, alder/liter er ukjent.

TO 1 Andre installasjoner

Dørtelefon er montert.



TO 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Kursoversikt ligger oppbevart i sikringsskapet.

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.

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja Oppgradering av sikringsskap utført av KEAS, eier har dokumentasjon.

Eksisterer det samsvarserklæring?

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

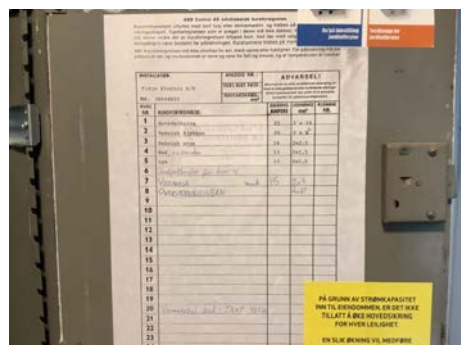
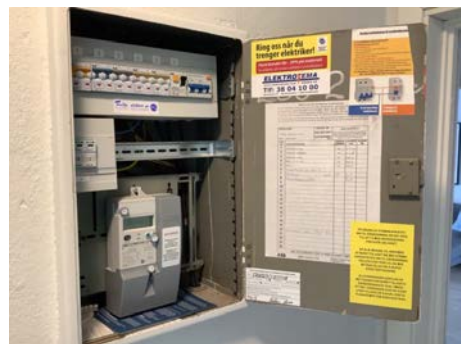
Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da det ikke foreligger noen dokumentasjon bør det elektriske anlegget ha en utvidet elektrisk kontroll.



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er ikke montert i leiligheten og må monteres.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	68		12	80	
Kjeller		8		8	
Loft		6		6	
SUM	68	14	12		
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2		Innglasset balkong
Kjeller		Bod , Bod 2	
Loft		Bod	

Kommentar

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrukk for utboksing til evt. røropplegg/ventilasjonsanlegg:

Gang: 9 m²
Bad: 3,2 m²
Kjøkken: 9 m²
Stue: 22,5 m²
Soverom: 13,8 m²
Soverom: 7,8 m²

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Kjellerbod 1: 6 m²
Kjellerbod 2: 2,4 m²

Loftsbod: 6 m²

Innglasset balkong (BRA-b): 11,3 m²

Vegg mellom stue/innglasset balkong, er lagt inn i areal for balkongen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er av dårlig kvalitet, forbehold må tas.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Nøkkeloppdrag	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	600		0	3576.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Frydenlundsveien 20 C

Hjemmelshaver

Solborg Borettslag Ba

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLBORG BORETTSLAG BA	953265443			Pedersen Tor Jørund Føreland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

34

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.08.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.08.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.08.2024	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertakk 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

Norsk takst, 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/B11203>

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



KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 152 Bnr.: 600 Fnr.: Snr.:
Adresse: Frydenlundsveien 20C
Areal i m²: 3576
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 02.08.2024

Sign.: Suzana Rijic





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Frydenlundsveien 20C

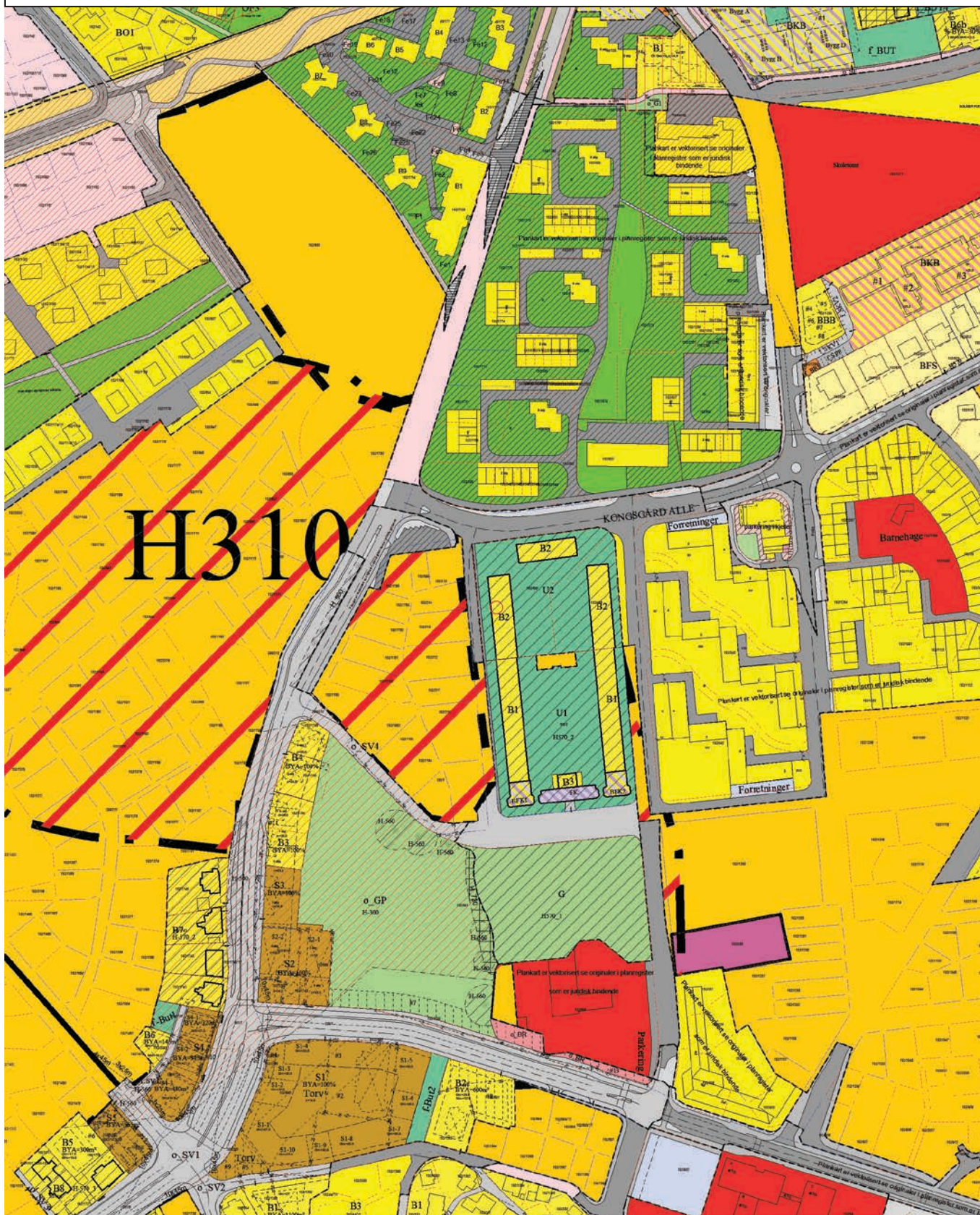
Målestokk: 1:3000

Dato: 02.08.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1258

Reguleringsbestemmelser for Detaljregulering Agder Alle 4 m.fl.

1 Fellesbestemmelser

Hovedformål

Formålet er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området, og sikre deler av Vabua som grøntområde.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

Universell utforming

All ny bebyggelse og utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utbygging.

2 Bebyggelse og anlegg

Området er ferdig utbygd.

2.1 Bolig, forretning og kontor og hensynsone bevaring kulturmiljø– B1, BFK 1 og BFK 2, FK1 (Solbygg) og H570_2 (jf.pbl § 12 – 7.6)

Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Bygningene kan utbedres, under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt, eller tilbakeført. Kommunene kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Det er ikke tillatt å rive trapperommene eller deler av dem (inkl skifte av dører) eller foreta fysiske inngrep i trapperommet som kan motvirke formålet med reguleringen.

Mindre endringer knyttet til vedlikehold kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreget og tradisjon.

2.2 Bolig og hensynsone bevaring kulturmiljø – B2 og H570_2 (jf.pbl § 12 – 7.6)

Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende veggiv, gesimshøyde, takform og etasjeantall. Opprinnelige materialbruk i eksteriører skal videreføres ved teknisk oppgradering.

Eksisterende balkonger kan utvides til å ivareta universell utforming forutsatt at hovedform, materialbruk og farger viderefører husets opprinnelige uttrykk.

Heis kan bygges i tilknytning til hovedtrapper som tilbygg når de etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreget og tradisjon.

3 Grønnstruktur

Området skal benyttes til friområde; miljøpark i tråd med kommunens normal for utomhusanlegg.

3.1 Grønnstruktur og hensynsone bevaring forninner – G og H570_1 (jf.pbl § 11-8)

I området er det spor etter graver og bygninger (stolpehull) som er automatisk fredet – båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

Alle tiltak i Vabua skal godkjennes av Fylkeskonservatoren i Vest-Agder før igangsetting.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Utvidelse av gate til annet veiareal langs Frydenlundsveien skal benyttes til parkering.

5. Uteoppholdsareal U1 og U2 bevaring kulturmiljø H570_2

Det grønne preget i fellesarealene skal videreføres.

Eieform:

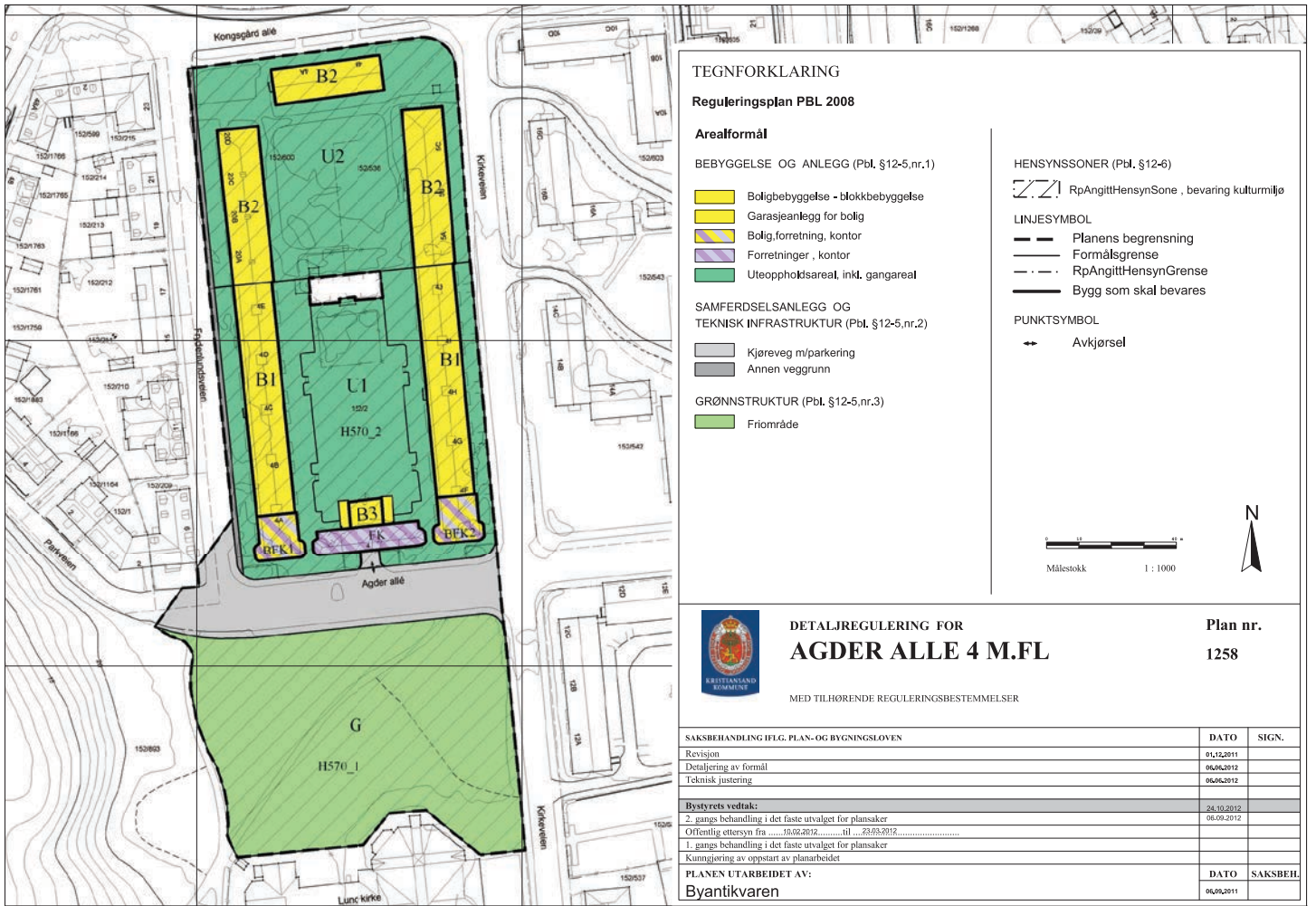
U1 er feller for B1, B3, BFK1, FK og BFK2

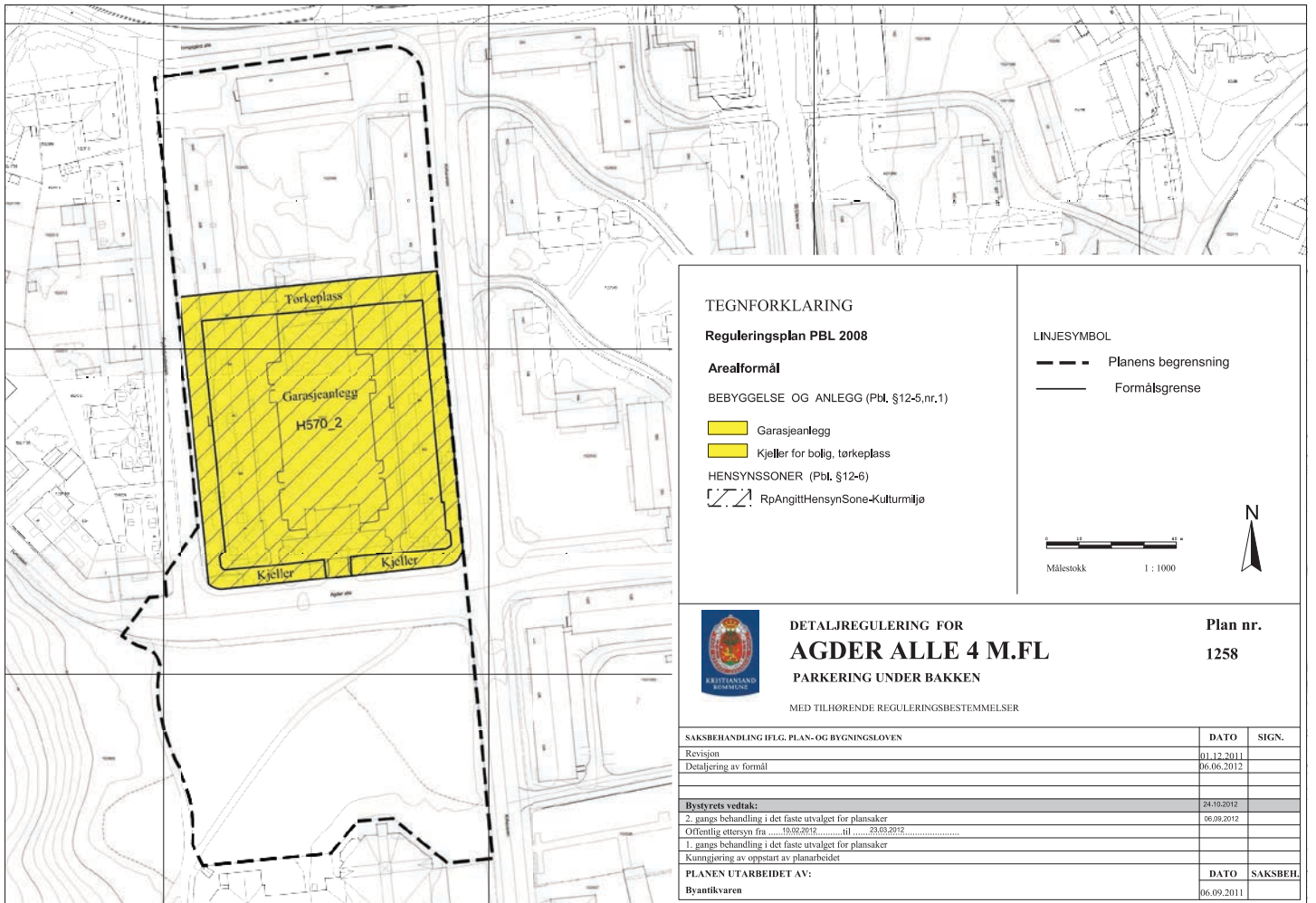
U2 er felles for B2

Kristiansand den 11.05.12 .

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 24.10.2012 som sak nr. 144.

Plan- og bygnings sjefen.







TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

Arealformål



BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. §12-5.nr.1)

-  Garasjeanlegg
-  Kjeller for bolig, tørkeplass

HENSYNSSONER (Pbl. §12-6)

-  RpAngittHensynSone-Kulturmiljø

LINJESYMBOL

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense



**DETALJREGULERING FOR
AGDER ALLE 4 M.FL
PARKERING UNDER BAKKEN**

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

**Plan nr.
1258**

SAKSBEHANDLING I.F.L.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon	01.12.2011	
Detaljer av formål	06.06.2012	
Bystyrets vedtak:	24.10.2012	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	06.08.2012	
Offentlig ettersyn fra 10.02.2012 til 23.03.2012		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		
PLANEN UTARBEIDET AV:	DATO	SAKSBEH.
Byantikvaren	06.09.2011	

Vedtekter

for Solborg borettslag org nr 953265443

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 15.04.1986, sist endret den 14.04.2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. 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 til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler

Solborg borettslag A/L

Revidert per 20.januar 2022

§ 1 – Ro og orden

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og å sørge for at husstanden og alle som gis adgang til leiligheten, eller eiendommen for øvrig, ikke volder ubehag, ulempe eller skade for andre.

§ 2 – Kvelds- og nattero

Mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, samt mellom 23.00 og 09.00 i helger og på helligdager, skal det være ro i borettslaget, slik at andre beboere ikke sjeneres. Husk at det er svært lytt mellom leilighetene. Musikk, festing, høy stemmebruk, støvsuging, bruk av vaskemaskin og andre forhold som medfører sjenanse for naboene skal ikke forekomme i denne perioden.

Dersom det skal arrangeres fest i en leilighet skal beboerne over, under og ved siden av varsles i god tid.

Gjentatt festing er ikke akseptert, tross varsling av naboer på forhånd.

§ 2.1 Arbeid i leiligheten, inkludert oppussing

Ved ombygging og forandring av leiligheten som kan medføre støy (boring, banking, etc.) som kan tenkes å sjenerer andre beboere, skal dette varsles tilsvarende, i god tid før oppstart av arbeidet. Varsel skal også inneholde forventet avslutningsdato for arbeidene. Denne typen arbeid skal opphøre innen kl. 20.00, med mindre annet er særlig avtalt med beboere som berøres av arbeidet.

På lørdager skal arbeid og andre forhold som beskrevet over, ikke starte før klokken 09.00. På søndager og helligdager skal det ikke utføres støyende arbeid i eller utenfor leilighetene.

§ 3 – Fellesområder

Gårdsrom, trappeoppganger, fellesrom, loft, med flere, skal ikke brukes til lagringsplass. Trappeoppgangene er rømningsveier, blant annet ved brann, og det er derfor ikke tillatt med noen form for oppbevaring i disse. Trappeoppgangene skal til enhver tid ha fri og uhindret passasje i hele bredden.

Dersom man skitner til, eller på andre måter forringer fellesområdene, skal man straks sørge for å rengjøre eller utbedre dette. Tilgrising av fellesområdene som følge av byggearbeider, ved-leveranser og liknende, skal følges opp av ansvarlig andelseier / beboer.

§ 4 – Parkering

Det er ikke tillatt med langtidsparkering / nattparkering på borettslagets eiendom. Biler som korttidparkeres mellom blokkene må vise hensyn til fremkommeligheten i borettslaget. Det er en forutsetning at utrykningskjøretøy skal kunne komme inn i bakgården til enhver tid.

Natten før søppeltømmingsdag, og morgenen søppeltømming skjer, skal det ikke stå biler mellom blokkene. Søppelkassene er da satt ut til tømming, og parkering vil være til hinder for passasje av utrykningskjøretøy.

Vinterstid må beboerne ta særlig hensyn til arbeid med snørydding, slik at dette ikke hindres av biler i fellesområdene.

Motorsykler og mopeder skal trilles med avslått motor på borettslagets eiendom mellom klokken 21.00 og 08.00.

§ 5 – Sjøppelhåndtering

Borettslagets søppeldunker deles av 44 husstander, og det er begrenset plass i disse. Søppeldunkene er derfor kun til husholdningsavfall. Annet søppel må beboerne selv levere til egnet mottak.

Lokket på søppeldunkene skal til enhver tid kunne lukkes helt igjen, slik at det ikke tiltrekkes rotter, fugler og andre dyr, samt for å hindre at søppelet spres i nærområdet. Papp og papiravfall skal komprimeres så godt som mulig før det kastes.

All søppel skal pakkes godt inn, og søppelposene skal knyttet igjen. Det er strengt forbudt å kaste varm aske, eller annet avfall som kan medføre brannfare.

Kommunens system for kildesortering av søppel skal følges.

Det er ikke tillatt å plassere søppel utenfor søppeldunkene. Søppel som er plassert slik hentes ikke av renovasjonsselskapet.

§ 6 – Låsing av ytterdører

Ytterdørene til borettslaget skal til enhver tid være lukket og låst. Settes dører åpne i forbindelse med arbeid skal dør og oppgang være under oppsikt.

Personer skal ikke oppholde seg unødig i trappeoppgangene.

Pass på at ytterdørene går i lås. Gi beskjed til styreleder dersom det er problemer med dette.

Påse også at vinduer på loft er lukket, samt at kjellervinduer står i minste luftstilling, både i boder og i fellesområdene.

§ 7 – Vaskeri

Bruk av vaskeriet i kjelleren må reserveres på forhånd, og de oppsatte vasketider skal overholdes.

Maskinene skal behandles i henhold til instruks. Feil på maskinene meldes til styret. Etter bruk skal vann og strøm slås av, og rommet forlates i god stand.

§ 8 – Generell orden

Banking og risting av tepper, sengetøy m.m. må foretas slik at det ikke sjenerer naboene.

Grilling med kullgrill er ikke tillatt på borettslagets eiendom, eller på verandaer. Gassgrill og elektrisk grill aksepteres, så lenge ikke grill-os er til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren.

Plenene i borettslaget kan brukes til rekreasjon og hygge, men de er ikke tillatt brukt som «treningsanlegg». Høyt lydnivå, skrik og skråll skal unngås, og bruk av området skal ikke være til sjenanse for beboerne i kvartalet.

§ 9 – Skader på borettslagets eiendom

Skader på borettslagets eiendom skal meldes fra om til styret snarest mulig. I tillegg skal teknisk avdeling ved Sørlandet boligbyggelag kontaktes, for å sørge for nødvendig oppfølging i tilfeller hvor det er snakk om forsikringsskader.

Eventuelle skader som oppstår i leiligheten eller ytterrom må straks utbedres. Glassruter som blir slått i stykker må beboer sørge for at straks settes i stand, selv om disse ble knust av andre, eller ved uhell. Tilsvarende gjelder for andre skader på borettslagets eiendom, påført av andelseier eller personer andelseier / leietaker har gitt adgang til borettslaget. Skader som kan påvirke bygningsmassen skal alltid meldes fra om til styret.

Vannkraner må skrus forsvarlig til etter tapping. Andelseier er ansvarlig for at det ikke oppstår frostskaade på vannledning eller tilstopping av vannavløp fra leiligheten, og at de rom som vannledning går gjennom ikke utsettes for frost. Andelseier plikter å utbedre eventuell skade som følge av mislighold av overnevnte, samt svare erstatning for skader som påføres andre gjennom dette.

§ 10 – Husdyrhold

Husdyr som hund og katt skal ikke anskaffes uten at styret har vært forespurt, samtidig som det er innhentet tillatelse fra nærliggende naboer som kan bli berørt av husdyrholdet.

Tillatelse om husdyrhold gis under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom det kommer klager på husdyrholdet vil dette medføre at tillatelse trekkes tilbake.

§ 11 – Fremleie

All fremleie av andelsleilighetene skal søkes om, og må være registrert. Søknad leveres digitalt på nettsiden til Sørlandet boligbyggelag. Nærmere bestemmelser om fremleie finnes på søknadsskjemaet. Søknad vil bli forelagt styret via Sørlandet boligbyggelag.

§ 11.1 Korttidsutleie

Borettslagsloven åpner for inntil 30 dagers samlet utleie i løpet av året. Slik utleie skal ikke

søkes om via boligbyggelaget, men andelseier skal levere en samlet oversikt over denne typen utleie til styret. Oversikten skal inneholde informasjon om hvem som til enhver tid disponerer leiligheten, og oppdatert, samlet oversikt skal foreligge før utleie inntreffer.

§ 12 – Dugnad

Det betales inn 240 kroner per år over husleien (20 kroner per måned), til dugnadsfondet. Beløpet utbetales i sin helhet til andelseiere som møter opp og deltar på dugnaden. Det kan i særskilte tilfeller også avtales godtgjørelse for annet utført arbeid.

§ 13 – Flytting

Det skal følge med minimum 3 nøkler til leiligheten. Ved flytting skal andelseier overlevere samtlige nøkler som gir adgang til borettslaget og leiligheten. Eventuelle mangler skal meldes til styret, som bestiller nødvendig antall nøkler for selgers regning.

Selger, eller selgers representant, plikter å overlevere husordensregler, samt andre rundskriv og forordninger, samt orientere den nye andelseieren om alle forhold av betydning for eierskapet.

Søppel fra inn- og utflytting skal ikke kastes i borettslagets søppelkasser. Slikt søppel må andelseier selv levere på Avfall Sør sine gjenvinningsstasjoner.

§ 14 – Informasjon fra styret

Rundskriv og meldinger fra styret skal gjelde på samme måte som husordensreglene, og beboerne skal innrette seg etter disse. Gjentatte forseelser og mislighold vil bli påtalt.

§ 15 – Anvendelse av husordensreglene

De reviderte husordensreglene erstatter gjeldende husordensregler, datert 15.januar 2012.

Andelseiere og beboere er ansvarlig for å informere sine gjester om aktuelle husordensregler og parkeringsbestemmelsene i borettslaget.

Husordensreglene er laget for å legge til rette for et best mulig miljø i borettslaget. Det henstilles til andelseierne om å sette seg inn i husordensreglene og å gjøre sitt beste for å følge dem. Så lenge alle beboerne retter seg etter disse, ligger alt til rette for at man får gode naboforhold og et trivelig miljø i borettslaget.

Husordensregler er vedtatt av Generalforsamlingen 11.mai 2022.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL SOLBORG BORETTSLAG tirsdag 14.05.2024 kl. 18:30 - Bakgården i Solborg borettslag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styremedlem Aslak Sorthe ble valgt til møteleder, i styreleder Lasse Moen Sørensens sykefravær.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Styremedlem Aslak Sorthe velges til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Terje Næss ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Optelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Curt Hvolbæk ble valgt til å bekrefte antall tilstedeværende og fullmakter, i samarbeid med møteleder.

Det var 13 fremmøtte andelseiere og ingen fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

I innkallingen var det ikke satt opp sak om oppbevaring av hovednøkler. Britt Tveide (Frydelundsveien 20A) og Curt Hvolbæk (Kongsgård Allé 4B) påtok seg å fortsette å oppbevare hovednøkler, så fremt det ble skrevet inn i reglene for bruk av nøklene at tjenesten med mulighet for innlåsing ikke gjelder etter kl. 23 på kvelden.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Det har vært en generell kostnadsøkning innenfor de fleste kontraktsområder, som innebærer at vi har måttet tære på egenkapitalen for å håndtere utgiftene i 2023.

Reduksjonen av egenkapitalen ville imidlertid vært enda større dersom vi ikke hadde inngått ny og rimeligere kontrakt for levering av tv og internett i 2023.

Regnskapet for 2023 viser de betydelig økte kostnadene til renter på felleslånene, som følge av gjentatte renteøkninger i markedet. Kostnadene blir i hovedsak kompensert med økning i husleie, men vi ligger alltid to måneder bak markedet, og mellomlegget mellom utskrevet husleie og reelle kostnader må håndteres med oppsparte midler.

Vedtatt budsjett for 2024 tar høyde for en fortsatt høy rentebelastning gjennom året.

For vaktmestertjenester og renhold har kostnadene samlet vært høyere enn budsjettet, blant annet som følge av at vinteren startet allerede i oktober 2023. Utgift til renhold har økt med 38% sett opp mot budsjett. Økningen er i hovedsak knyttet til fasadevask som ble gjennomført i juni 2023.

Kommunale avgifter har også økt i løpet av 2023, og resultatet endte på nesten 32.000,- over budsjett. For 2024 er det tatt høyde for en betydelig økning som gjenspeiles i vedtatt budsjett, som er nesten 100.000,- høyere enn for 2023. Dersom kostnadene blir så høye vil det medføre at det gjenstår lite penger til løpende vedlikehold.

Som følge av økte utgifter ble driftskontoen i løpet av 2023 redusert med drøyt 120.000,-. En slik reduksjon av driftsmidlene er ikke bærekraftig over tid. Styret følger med på situasjonen, og vil vurdere behovet for en økning av felleskostnadene i løpet av 2024, for å sikre forsvarlig drift av borettslaget.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Endring av vaskemaskin system

Henriette Ødegaard, Frydenlundsveien 20A har meldt inn følgende sak:

Endre reglene for når man kan bruke felles vaskeri:

Åpne opp for bruk på søndager, men heller endre tidspunktene slik at det ikke sjenerer naboer.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at vaskeri kan brukes i henhold til «booking» system alle dager mellom 08.00-22.00 (hverdag) og 09.00-20.00 (helg, og helligdager).

5. Saker fra styret

Styret har ingen saker som krever vedtak på årets generalforsamling.

Vedtak:

Styret har ingen saker som krever vedtak på årets generalforsamling.

6. Styrehonorar

Generalforsamlingen bestemmer 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.

Det ble ifølge med valg av styreleder i 2022 akseptert at en ekstraordinær økning av styrehonoraret på 10.000,- som kompensasjon for at styreledervervet løses ved ekstern innleie, og ikke som et tillitsverv blant andelseierne.

Økningen kommer i tillegg til den generelle justering for konsumprisindeks, KPI. Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling blir da kr. 72.780,-

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble enstemmig vedtatt til kr. 72.780,-
Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for en periode for 2 år.

Styreleder Lasse Moen Sørensen er på valg, og har på forespørsel fra valgkomiteen sagt seg villig til å fortsette som styreleder dersom generalforsamlingen ønsker dette.

Vedtak:

Lasse Moen Sørensen ble enstemmig valg til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Aslak Sorthe og Henriette Ødegård ble valgt for en periode på 2 år i 2023, og er derfor ikke på valg.

Vedtak:

Styremedlemmene Aslak Sorthe og Henriette Ødegård er ikke på valg i år, og har ett år igjen av sin styreperiode.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:

Chatrine Skaare Urdal velges som varamedlem for 1 år.
Sondre Martin Stangeland velges som varamedlem for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har ikke funnet kandidater til ny valgkomité innen skrivefristen. Forslag vil bli ettersendt så snart det foreligger.

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Terje Næss og Maria Knapstad ble valgt til valgkomité for 1 år.

Styrets årsmelding for AL SOLBORG BORETTSLAG 2023

AL SOLBORG BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Lasse Moen Sørensen, Gravane 2

Styremedlem, Kai Aslak Sorthe, Frydenlundsveien 20 C

Styremedlem, Henriette Ødegaard, Frydenlundsveien 20 A

Varamedlem, Sondre Martin Stangeland, Kongsgård alle 4 B

Varamedlem, Marthe Helene Bakker, Frydenlundsveien 20 D

Kontaktinformasjon

Epostadressen til styret er **SOLBORGBRL@GMAIL.COM**

Det er også plassert ut en egen postkasse for henvendelser til styret, sammen med de øvrige postkassene i Frydenlundsveien 20A. Denne sjekkes ved inspeksjon av området, men for hastesaker bør epost benyttes.

Dersom noe på bygningsmassen eller i fellesområdene ikke er i orden ber vi om at informasjon om dette meldes på epost, gjerne med bilder av det aktuelle forholdet, slik at det kan følges opp effektivt.

Ved akutt behov for kontakt, skader på bygningsmassen og likende, kan styreleder kontaktes på telefon 916 41 292.

Boligomsetning, fremleie og andelseiere

Boligomsetning fra februar 2023 til februar 2024:

Det har vært 6 salg av leiligheter i borettslaget til og med januar 2024. Salgspriser har vært:

2.590.000,- 2.850.000,- 2.900.000,- 2.910.000,- 3.000.000,- 3.020.000,-

Det presiseres at all fremleie skal registreres via nettsiden til Sørlandet boligbyggelag <https://www.sbbi.no/For-deg/Medlemskap/Utleie-av-bolig>

Husleieloven tillater nå inntil 30 dagers korttidsutleie per år i andelsleiligheter. Registreringssystemet til SBBL er ikke tilpasset dette, og styret ser at det innebærer en urimelig kostnad å registrere denne typen utleie gjennom SBBL. For å imøtekomme dette krever styret at andelseiere som ønsker korttidsutleie i stedet leverer en samlet oversikt over hvem som leier, tidspunkt for leie, samt kontaktinformasjon til leietaker. Den samlede listen over utleie vil da også fungere som bekreftelse overfor naboer, om at utleien ikke overstiger det loven tillater.

Alle som leier forventes å ha satt seg inn i husordensreglene og følge disse. Eventuelle klager på oppførsel og brudd på husordensreglene ved utleie er naturligvis andelseiers ansvar.

Styrets arbeid i 2023

Det er siden forrige generalforsamling avholdt 6 styremøter, der totalt 75 saker er behandlet (tom. mars 2024).

Den daglige driften og avklaringer internt i styret foregår løpende på epost, og blir referatført på styremøtene. Styremøtene har vært avholdt elektronisk. Det har ikke vært behov for å innkalle varamedlemmer til styret i perioden.

Det forutsettes at alle eiere har lest og forstått husordensreglene, der både brannsikkerhet og andre faktorer omtales. Dersom det er spørsmål til disse kan styret kontaktes.

Brannsikkerhet

Eget skriv om brannvern ble på nytt levert ut til alle andelseiere senhøstes 2023. Styret presiserer viktigheten av at alle beboere følger de råd og instruksjoner i dette, for å ivareta den generelle sikkerheten i borettslaget.

Det ble også levert ut et eget skjema for kontroll av elsikkerhet og brannsikkerhet i den enkelte leilighet. Skjemaet skal sørge for oppmerksomhet omkring HMS i borettslaget, og er viktig for at styret skal kunne kjenne til eventuelle utfordringer i bygget.

Skjemaet skulle fylles ut av den enkelte beboer og returneres til styret innen utgangen av desember. Per 1.februar er det fremdeles mange som ikke har levert dette skjemaet, tross flere purringer.

Skjemaet vil bli sendt ut årlig, og har som formål å bevisstgjøre eierne om ulike potensielt farlige forhold som bør holdes under oppsyn, i tillegg til å ivareta styrets behov for oversikt over tilstanden på anlegg som styret ikke har mulighet til å drive direkte kontroll på. Anlegg inne i leilighetene er for øvrig den enkelte eiers ansvar å holde vedlike etter gjeldende regelverk.

Det ble høsten 2015 utlevert utvidede brannsikkerhetspakker til alle leiligheter. Pakken inkluderte pulverapparater, røykvarslere med 10 års levetid på batteriet, brannteppe, samt en del informasjonsmateriell.

Nye andelseiere har opplevd at tidligere eiere har skiftet ut disse varslerne. Styret forutsetter at hver eier kontrollerer at røykvarslerne fungerer som forutsatt. Styret presiserer at det utleverte utstyret tilhører leilighetene, og ikke skal fjernes ved flytting.

Vi minner om at det ikke er tillatt å koble kjøkkenventilatorer til luftesjaktene.

Slik montasje innebærer en betydelig brannfare. Eventuelle tilkoblede produkter vil bli krevd fjernet for andelseiers regning.

Ved salg av en leilighet i 2021 ble slik tilkobling oppdaget, og løsningen ble krevd endret i dialog med eiendomsmekler.

Lading av elsykler, elsparkesykler og andre batteridrevne produkter er ikke tillatt i fellesarealene. Dette fordi bygningene ikke har brannovervåkning eller brannslukningsanlegg i fellesarealene, slik at en eventuell batteribrann i arealer som ikke er under oppsikt under lading kan få svært alvorlige konsekvenser.

Alle oppganger er rømningsveier, og det tillates ikke lagring av noen form for gjenstander i gangene, som kan være til hinder for evakuering av borettslaget ved en eventuell brann.

Styret har anskaffet et digitalt HMS-system som skal påse at sikkerheten i borettslaget følges opp etter lovpålagte krav innen både brannvern og i forhold til andre relevante regelverk. Dette vil bli implementert i løpet av 2024.

Søppelhåndtering

Beboerne har et felles ansvar for å ikke overfylle søppeldunker, og passe på at lokkene alltid kan lukkes, slik at området holdes rent og ryddig.

God kildesortering er viktig for å utnytte kapasiteten på søppeldunkene. Styret oppfordrer alle beboere til å ha fokus på dette.

Riktig og god sortering bidrar også til å holde renovasjonsutgiftene lave, og reduserer

behov for husleieøkning, slik at det frigjøres midler til andre formål til fellesskapets beste.

Gjennom store deler av 2023 har styret sett seg nødt til å bestille ekstra tømminger for å håndtere papirsøppelmengdene. Dersom beboerne har større fokus på å brette sammen papp og papirsøppel, samt å sortere ut plast, vil slik ekstratømming trolig ikke være nødvendig.

Borettslagets søppeldunker er kun til husholdningsavfall.

Større søppelmengder må andelseier selv levere på avfallsstasjon, eller kaste i container under dugnaden.

Ved å registrere seg på www.avfallsor.no/sms-varsel/ kan man få varsel på dagen før tømming av papir- og plastsøppel.

Innsamlet plastavfall skal ikke settes ut før kvelden før søppelet blir hentet.

Rentekostnader

Husleien har dessverre steget måned for måned, i takt med rentehevingene fra Norges Bank.

Tidligere var det styret som fastsatte husleien, basert på antatt kostnad til å betjene borettslagets utgifter. Ved renteheving spiste man av den årlige avsetningen til drift og vedlikehold.

Rentehevingene skapte en uholdbar situasjon med hensyn til å sikre forsvarlig drift.

På bakgrunn av dette ble ordningen med fast husleie avvirket for en del år siden.

Med dagens ordning blir husleien justert to måneder i etterkant av en renteheving, noe som reduserer avvirket mellom inntekter og kostnader vesentlig. Når renten etter hvert reduseres noe, vil dette på samme måte gi utslag i redusert husleie.

Strømkostnader

Borettslaget har frem til nylig hatt en svært gunstig fastprisavtale med Entelios, og har derfor så langt ikke fått store ekstrautgifter som følge av de høye strømprisene. Dette har bidratt til at husleien ikke har steget like mye som en kunne frykte, selv om rentekostnadene har gjort et betydelig innhugg både i den enkeltes økonomiske situasjon. Det kan ikke forventes at vi får en like god avtale fremover, og det må påregnes større utgifter til strøm, som vil dekkes inn over borettslagets driftsmidler.

Branninspeksjon etter piperehabilitering

Kristiansand brann og redning, KBR, har varslet, og delvis gjennomført inspeksjon av fyringsanlegg i leilighetene i løpet av 2023. Som følge av endrede rutiner hos KBR går alle varsler om slike inspeksjoner, samt eventuelle varsler om avvik og manglende adgang til leilighetene, kun til styreleder. Tidligere gikk all slik kommunikasjon til den enkelte andelseier, som da fikk et klart og entydig varsel om både behov for inspeksjon og eventuelle behov for oppfølging.

Styreleder har etter beste evne videreformidlet mottatte varsler, men med et ekstra ledd mellom KBR og eierne er det åpenbart at dette ikke fungerer optimalt. Dette har blitt påpekt skriftlig overfor KBR ved flere anledninger, uten at KBR ser ut til å ville endre praksis. Styret har også koblet SØBO på dette, ettersom problematikken neppe er unik for Solborg borettslag.

Det oppleves ikke gjennomførbart at styreleder må drive detaljoppfølging mot hver enkelt eier, og påse at denne leser og svarer på henvendelser, bekrefter time for inspeksjon, stiller leiligheten tilgjengelig for inspeksjon, og påtar seg å følge opp eventuelle varsler om avvik. Selv i et relativt lite borettslag med 44 enheter vil dette være en svært omfattende og tidkrevende oppgave.

KBR klarer dessverre ofte heller ikke å merke skrivene med adresse og leilighetsnummer, slik at det i flere omganger er mottatt oversendelser der over 30 av 44 skriv er helt likelydende og ikke peker på hvilken adressat henvendelsen skal videreformidles til.

Som følge av dette har vi dessverre registrert et større antall avvik for manglende inspeksjoner og manglende oppfølging hos KBR. Styret vet per februar 2024 ikke hvordan dette avviket skal løses, men har senest i januar på nytt oversendt klage til KBR på prosedyrene, der SØBO har fått gjenpart av henvendelsen, og er bedt om å se nærmere på saken. De har forstått problemstillingen og kontaktet ledelsen i KBR, som har lovet å følge opp dette.

Garantioppfølging av gjennomførte prosjekter

Det har vært dialog med Pipefiks i følge med tidligere gjennomført pipeutbedring, da det ikke var søkt om ferdigattest for mer enn én oppgang. Den siste ferdigattesten ble mottatt senhøstes 2023, slik at dokumentasjonen nå er komplett.

Rett før påske 2024 startet Pipefiks opp arbeid med gjenstående garantioppfølging for å få rettet opp i diverse avvik etter tidligere arbeider. Dette var ikke avklart med styret på forhånd, og medførte forståelig frustrasjon fra enkelte beboere, som ønsket bedre tid til å forberede seg på tiltakene.

Forhåpentligvis kan vi nå endelig lukke dette prosjektet, etter ferdigstilt garantioppfølging.

Elsikkerhet

Det har vært noe utfordringer med utslag på jordfeilindikator på fellesanlegget i Kongsgård Allé 4.

Eltilsyn for fellesanlegget ble gjennomført i januar 2024 uten avvik.

TV og internett

Telia har overtatt leveransen fra Telenor. Dette gikk stort sett smertefritt, bortsett fra to-tre henvendelser som måtte viderefremmes til Telia for å få nødvendig oppfølging i følge med installasjon og funksjon. Den nye avtalen har medført lavere kostnader for disse tjenestene.

Uteområder

Det er kjøpt inn nye parkbenker til sitteområdet foran inngangen til Frydenlundsveien 20A. Møblene er vedlikeholdsfrie, og forventes å vare i mange år.

Utvendige rør og kummer er spylt og tømt. Dette antas å ha vært medvirkende til at det ikke ble større utfordringer i etterkant av de store snømengdene, samt påfølgende regnvær i vinter.

Trapp ganger og bygningsmasse

Det ble etter fjorårets generalforsamling kjøpt inn nye dørmatter til alle inngangspartiene, slik at disse skulle få like uttrykk.

Låser på lofts dørene har blitt fjernet, for å sikre at det er mulig å rømme via loftet, samt unngå at folk risikerer å bli stående fast i toppen av trappene, ved en eventuell brann i oppgangen.

Det ble høsten 2023 oppdaget noen løse fasadeplater. Disse ble bestilt utbedret, for å hindre nedfall, samt unngå skade på folk eller annen eiendom.

Parkeringsoppmerking

BRABO fant ikke noen løsning på å få fjernet bilene i Frydenlundsveien med sikte på oppmerking av parkeringsplasser i 2023. Styret er usikre på om det er verdt å gjøre ytterligere forsøk, selv om det er ønskelig å få på plass oppmerkingen som vi har fått tillatelse fra kommunen til å gjennomføre.

Bråk og uro i fremleid leilighet

Det har over noe tid vært en dialog mellom berørte naboer og styret om bråk fra leilighet.

Eier av leiligheten fulgte opp saken raskt og seriøst da problemet ble kjent.

Klage på festing i Kirkeveien 5

Det har vært flere klager på festing i en konkret leilighet i naboblokka. Etter å ha etablert dialog med styret i Kirkeveien 5 om dette, har de tatt grep om saken, og vi håper dette nå er historie.

Vaskerom

Det har vært behov for service på vaskemaskin og tørketromler. Firmaet som har levert disse har blitt avvirket, men det er nå inngått avtale med eget servicefirma for å holde maskinene i drift.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Etter omfattende oppgraderingsarbeid de siste årene har det ikke vært behov for å planlegge større vedlikeholdsaktivitet fremover.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Styret er ikke kjent med spesielle større vedlikeholdsbehov som vil være aktuelle de kommende årene. Erfaringen gjennom de siste årene viser likevel at dette er vanskelig å forutsi med sikkerhet.

Det er en kjensgjerning at det er utført omfattende vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen de siste årene, noe som har redusert sannsynligheten for uforutsette vedlikeholdsoppgaver betydelig.

Litt over nyttår 2024 ble det oppdaget at porttelefonen i Kongsgård Allé 4B var ødelagt. Systemet er for gammelt til at det lot seg reparere, og det er derfor bestilt nytt, for montering sent i april. Slike utgifter er vanskelig å forutse, men alderen på anleggene tilsier at det kan dukke opp tilsvarende behov for de andre oppgangene i årene som kommer. Utgiften til det som nå er bestilt skiftet ut er imidlertid ikke større enn at det forventes å i hovedsak kunne håndteres over det ordinære driftsbudsjettet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2024

Resultatrapport klient 43 AL SOLBORG BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 087 680	1 087 680	1 088 400	1 214 400
Inndekning av renter		881 540	480 524	619 200	984 000
Inndekning av ord. avdrag		571 912	704 000	664 800	552 000
Innbetalt kabel TV		250 272	276 672	279 600	216 000
Tilskudd		0	30 000	0	0
Innbetalte dugnadspenger		10 560	10 560	10 800	10 800
Sum inntekter		2 801 964	2 589 436	2 662 800	2 977 200
Drifts kostnader					
Revisjonshonorar	1	10 063	9 438	10 000	11 100
Styrehonorar	2	69 450	56 200	58 000	75 000
Forretningsfjernerhonorar		73 444	73 575	73 200	78 000
Kontingent boligbyggelag		12 750	10 200	12 800	12 800
Vaktmestertjenester		78 929	75 277	72 000	78 000
Lønn	3	269	0	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	9 830	7 924	8 500	11 000
Vedlikehold/serviceavtaler	4	63 375	198 315	66 600	57 000
Kabel-tv		253 209	276 721	279 600	216 000
Forsikring		139 259	129 545	138 000	144 000
Kommunale avgifter		609 307	575 825	577 800	673 800
Strøm		14 491	11 572	16 000	15 200
Renhold, fellesareal		85 988	62 000	62 400	66 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		26 841	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		853	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	11 949	6 970	7 100	7 100
Sum driftskostnader		1 460 005	1 493 563	1 382 000	1 445 000
Driftsresultat		1 341 959	1 095 873	1 280 800	1 532 200
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		8 002	3 096	3 200	3 800
Rentekostnad		904 004	545 435	619 200	984 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-896 002	-542 339	-616 000	-980 200
i rsresultat	6, 7	445 957	553 534	664 800	552 000
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-445 957	-553 534	664 800	552 000
Sum disponering av resultat		-445 957	-553 534	664 800	552 000

Balanserapport klient 43 AL SOLBORG BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	703 927	703 927
Bygninger	8, 9	1 664 800	1 664 800
Andre fellesanlegg	8, 9	12 625 932	12 625 932
Finansielle anleggsmidler			
ð merkede bankinnskudd	10	84 415	76 382
Sum anleggsmidler		15 079 074	15 071 041
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		107 231	106 264
Bankinnskudd og kontanter			
Innestø ende p³ driftskonto		1 438 302	1 559 323
Sum omløpsmidler	6	1 545 533	1 665 587
SUM EIENDELER		16 624 607	16 736 629

Balanserapport klient 43 AL SOLBORG BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 400	4 400
Annen egenkapital		-1 209 472	-1 209 472
i rets resultat		445 957	0
Sum egenkapital	7	-759 114	-1 205 072
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev l ³ n	9, 11	17 117 830	17 679 129
Borettsinnskudd	9, 11	227 200	227 200
Sum langsiktig gjeld		17 345 030	17 906 329
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 521	10 454
Leverandørgjeld		5 141	10 644
Skyldig off. myndigheter		4	0
P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepenger		29	0
P ³ l ³ pne renter		16 997	14 273
Sum kortsiktig gjeld	6	38 692	35 371
Sum gjeld		17 383 722	17 941 700
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 624 607	16 736 629

Sted: _____, dato: _____

Lasse Moen Sjørensen
Styreleder

Henriette d degaard
Styremedlem

Kai Aslak Sorthe
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalings tid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrige gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	10 063	9 438
Sum	10 063	9 438

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

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	69 450	56 200
Sum	69 450	56 200

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lønn	240	0
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	29	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	9 826	7 924
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	4	0
Sum	10 099	7 924

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	24 004	2 250
6603 VEDLIKEHOLD VVS	0	8 486
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	37 384
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	30 394	145 426
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	2 039	2 129
6630 BRØYTING	4 297	0
6690 DUGNADSBETALINGER	2 640	2 640
Sum	63 375	198 315

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	5 315	0
7440 KONTINGENT NBBL	2 904	2 904
7720 GENERALFORSAMLING	351	356
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 886	3 376
7790 ANDRE KOSTNADER	493	334
Sum	11 949	6 970

Note 6 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	1 630 216	1 752 537
; rets resultat	445 957	553 534
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-561 299	-667 900
Endringer i andre langsiktige poster	-8 033	-7 954
B. ; rets endringer i disponible midler	-123 375	-122 321
C. Disponible midler UB	1 506 841	1 630 216
Omløpsmidler	1 545 533	1 665 587
- Kortsiktig gjeld	38 692	35 371
Disponible midler 31.12	1 506 841	1 630 216

Note 7 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	4 400	4 400
Annen egenkapital 01.01	-1 209 472	-1 763 005
; rets resultat	445 957	553 534
Sum egenkapital 31.12	-759 114	-1 205 072

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefjerte verdi er lavere enn balansefjrt verdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Dette innebærer at den balansefjerte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balansefjrt verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 664 800	703 927	12 625 932
i rets tilgang :	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 664 800	703 927	12 625 932
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 664 800	703 927	12 625 932
Anskaffelses ³ r :	1958	2006	2015
Antatt levetid i ³ r :			

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

Note 9 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	17 345 030	17 906 329
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	14 994 659	14 994 659

Note 10 - ð remerkede midler

ð remerkede midler er avsatt til dugnadsutbetalinger.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea
L ³ nenummer:	63208281323
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2020
Rentesats:	5.35 %
Betingelser:	Nominell flytende rente 5,30 %
Beregnet innfridd:	25.12.2041
Opprinnelig l ³ nebeljpp:	19 075 000
L ³ nesaldo 01.01:	17 679 129
Avdrag i perioden:	561 299
L ³ nesaldo 31.12:	17 117 830

Pantegjeld

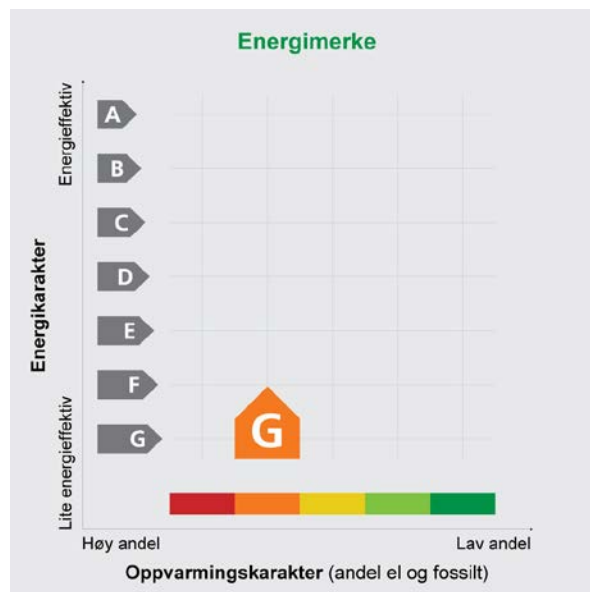
	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 63208281323	44	389 042	17 117 848

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

ENERGIATTEST



Adresse	Frydenlundsveien 20C
Postnr	4631
Sted	KRISTIANSAND
Andels-/leilighetsnr.	00034 / 34
Gnr.	152
Bnr.	600
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2015-605930
Dato	13.10.2015



Eier	Einar Hartvig Olsen
Innmeldt av	Einar Hartvig Olsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 7 736 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 736 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1957
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Frydenlundsveien 20C
Postnr/Sted: 4631 KRISTIANSAND
Leilighetsnummer: 34
Bolignr: H0402
Dato: 13.10.2015 17:56:07
Energimerkenummer: A2015-605930
Ansvarlig for energiattesten: Einar Hartvig Olsen
Energimerking er utført av: Einar Hartvig Olsen

Gnr: 152
Bnr: 600
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



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 rabattert 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”

Rett 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 oppjøret 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



Rett 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:

Frydenlundsveien 20C, 4631 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

KRISTIAN LOSSIUS | Eiendomsmegler | **908 95 907**

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