

Kirkeveien 12G

Lund



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




SØRMEGLEREN

sormeqleren.no



Solrik balkong med plass til utemøbler.

En flott 3-roms andel beliggende i 3. etg. på hjørne med nyere kjøkken og utgang til solrik balkong.

OMRÅDE

Lund

ADRESSE

Kirkeveien 12G, 4631

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 2 790 000,-

Fellesgjeld: **kr 287 338,-**

Omkostninger: **kr 17 481,-**

Totalpris: **kr 3 094 819,-**

Formuesverdi: **kr 578 987,-**

Fellesutgifter: **kr 3 996,-**

BRA-i: 58 m²
BRA-e: 10 m²
BRA Total: 68 m²
Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1952
Soverom: 2
Rom: 2
Etasje: 3
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 5377.4 m²



Kristian Lossius

Eiendomsmegler

908 95 907

kristian.lossius@sormegleren.no

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

KIRKEVEIEN 12G

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 1265 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 65 i Borettslaget St Olavsvei 13 AI med orgnr. 953136058

Areal

BRA - i: 58 m² Gang, bad, soverom, kjøkken, soverom 2, stue.

BRA - e: 10 m² 2 kjellerboder og 1 loftsbod.

BRA totalt: 68 m²

TBA: 4 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 måleverdige 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. røropplegg/ ventilasjonsanlegg: Gang: 5,2 m². Bad: 2,7 m². Soverom: 11 m². Kjøkken: 12, m². Soverom: 5,2 m². Stue: 18 m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Spisekrok på tegning er omgjort til soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5377.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt, eid av borettslaget.

Beliggenhet

Fra leiligheten har du gang - og sykkelavstand til de fleste fasiliteter. Nærmeste dagligvarebutikk, Coop Prix, finner du like ved. UiA ligger kun en kort spaser- eller sykkel tur unna (ca. 1 km). Det er også flere skoler og barnehager i nrområdet.

Lund er et av Kristiansands mest populære boområder med sine gode friluftsmuligheter og nærhet til Kristiansand sentrum. Mulighetene er også mange når det kommer til friluftsliv og fritid. I dette området finner du turområdet Jegersberg med lysløyper og badevann. I andre enden av Lund ligger Bertesbukta med småbåthavn og badeplass. Her ligger også Sør Arena.

Adkomst

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

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Det er planlagt reovering av bad og rør relatert til badene.

- Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Reovering av bad, usikkert hva økningen på felleskostnaden.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Sørmegleren ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Kirkeveien 12 G!
En flott 3-roms andel beliggende i 3. etg. på hjørne med nyere kjøkken og utgang til solrik balkong.

Leiligheten har følgende planløsning:

Romslig gang/entré med plass til kommode. Stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Utgang til solrik balkong.

Nyere kjøkken fra Designa med hvite fronter og laminat benkeplate. Godt med skap og benkeplass samt forlengelse av benkeplate over vindu med barløsning. Eller medfølger integrerte hvitevarer som ovn, platetopp, ventilator, kjøleskap/frys og oppvaskmaskin. Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet har dusjkabinett, servant med underskap og overspeil. Toalett samt opplegg til vaskemaskin. Romslig hovedsoverom med plassbygget skap rundt seng. Soverom 2 med inngang fra kjøkken. 2 boder i kjeller og 1 bod på loft.

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 09.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato (30.08.2024). 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 vanlig vedlikehold, følgende hovedtrekk kan nevnes: Inngangsdør er i bra stand og døra er stemplet B 30 som er en godkjent branddør. Balkongdør er fra 2017 og er i god stand, svillbeslag anbefales montert for å hindre vann i å komme inn under dørterskelen. Vinduer er fra 2008 og er i bra stand. Bad er av eldre årgang og generell oppgradering mht. membran og gulvsluket m.m. bør beregnes. DESIGNA kjøkkeninnredning er av nyere dato og er i god stand, induksjon platetopp er montert. Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, avvik ble registrert. Sikringsskap er oppgradert med automatsikringer. Rørapplegget er av blandet årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Ingen separat stoppekran i leiligheten, nærmere undersøkelse bør beregnes. Sentralfyring med radiator. Dørtelefon er montert. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Rørapplegget er stort sett av eldre årgang med noe av nyere dato, vanlig vedlikehold bør beregnes. Ingen stoppekran ble observert i leiligheten. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør.

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.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: integrerte hvitevarer.

Parkering

Gateparkering - god parkeringskapasitet i omkringliggende gater.

Forsikringsselskap/Polisenummer

If Skadeforsikring NUF - SP588150

Diverse

Det er ikke tillatt med åpen ild på verandaene, eksempelvis fakler eller kull/engangsgriller. Det er tillatt å bruke CE-godkjente gassgriller.

Se borettslagets husordensregler for regler om bruk av fellesvaskeri.

Borettslaget har hatt en del utgifter de siste årene pga. brudd på rør. Både brudd i vannrør, og sprekker i avløpsrør. Rørene er fra da borettslaget var nytt. Disse har en levetid på maks 50 år, det har nå gått 70 år. Det ble derfor vedtatt på generalforsamlingen 01.06.2023 å renovere bad og rør, samt avløpsrør på kjøkken. Styret fikk fullmakt til å ta opp nytt lån på kr 16.000.000,- med 25 års løpetid. Det ble også gitt styret fullmakt til å pantsette eiendommen for lånebeløpets størrelse.

Styreleder opplyser følgende til Sørmeglere 17.09.2024:

"Borettslaget jobber nå med totalrenovering av alle bad, avløpsrør og vannrør. Hele prosjektet vil være ferdig i mai 2025. Det er estimert oppstart i Oppgang G i uke 42, arbeidet tar ca. 6 uker pr oppgang. Dersom man velger 'standard løsning', blir bad flislagt med hvite 20*40-fliser på vegg og 20*20-fliser på gulv. Alle møbler som er på bad pr. i dag, skal settes på plass. Men man kan få akkurat det badet man vil. Da betaler beboer selv mellomlegget fra det som er avtalt. Det er fortsatt ikke for sent å gjøre tilvalg. Fellesutgiftene øker gradvis frem til prosjektet er ferdig i mai 2025, med ca. 50 kroner pr måned, og vil til slutt ende på ca. 4400-4500 pr måned. Fellesgjelden øker med ca. 220.000 pr enhet."

ENERGI

Oppvarming

Sentralfyring med radiator. Borettslaget har nylig montert målere på alle radiatorene, slik at hver beboer betaler for eget forbruk. Det vil bli fjernlesing av varmen pr leilighet, og sendt regning direkte til andelseier.

Borettslaget dekker kr 10 000 pr mnd. av totalregningen til varmtvann. Borettslaget tar bort et varmetap på 10% - Resten fordeles i forhold til step pr. leilighet.

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 - Grønn

BORETTLAGET/ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 578 987 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 200 151 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 149,-) og renter (kr 1293,-) på felleslån, varmtvann (kr 132,-), Altibox fiberaksess (kr 99,-), dugnad (kr 50,-) og driftskostnader (kr 2273,-). Innenfor driftskostnader ligger kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, forsikring på bygg, vaktmestertjenester, renhold av fellesareal, vedlikehold/serviceavtaler, strøm i fellesareal, styrehonorar, forretningsførsel m.m.

Det gjøres oppmerksom på at det vil komme økninger i månedlige felleskostnader samt andel fellesgjeld, grunnet arbeidet med fornyelse av bad i borettslaget. Fellesutgiftene vil øke gradvis frem til prosjektet er ferdig i mai 2025, med ca. kr 50 pr. måned, og vil til slutt ende på ca. kr 4400-4500 pr. måned. Fellesgjelden vil øke med ca. kr. 220 000 pr. enhet

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 996

Andel Fellesgjeld

Kr 287 338 pr. 28.08.2024

Kommentar fellesgjeld

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

BORETTLAGET**Borettslagsnavn**

Borettslaget St Olavsvei 13 AI

Organisasjonsnummer

953136058

Andelsnummer

65

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 60308119192, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.08.2024: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 118

Saldo per 28.08.2024: 13 000 000

Andel av saldo: 162 500

Første termin: 25.06.2024 Neste avdrag: 25.12.2024 (siste termin 25.12.2053)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.12.2024 utgjøre ca kr 189,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 60308119206, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.08.2024: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 28.08.2024: 10 618 569

Andel av saldo: 124 839

Første termin/første avdrag: 25.12.2023 (siste termin 25.09.2053)

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

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne å utbedre taket. Det har ikke vært gjort oppgradering/fornyning av fasaden. Om fasaden er eldre enn 40 år, så vil ikke forsikring dekke skader. Styret må derfor undersøke muligheter og kostnader.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning. Kjøper er forpliktet til å bli/være medlem av Sørlandet Boligbyggerlag ved kontraktsinngåelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår

- Det er båndtvang hele året for hunder som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom
- Dyrene må ikke være til sjanse for andre beboere

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 10536. Tinglyst: 22.06.2006. 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 3 boligblokker (blokk A, B, C) datert 21.11.1952. 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

Tilknyttet offentlig vei og vann. Eiendommen har septiktank/ slamavskiller. Det gjøres oppmerksom på at Kristiansand kommune har rett til å gi pålegg om kortslutning av septiktank og kreve til tilkobling til offentlig avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som bebyggelse og anlegg, og er en del av kommuneplanens arealdel 2024-2035. Plan i nærområdet: Plan nr. 1443 "Lund Torv - områderegulering" datert 11.12.2019.

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 287 338

Totalpris

Kr 3 094 819

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000,00 (Prisantydning)

287 338,00 (Andel av fellesgjeld)

3 077 338,00 (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))

3 086 319,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 094 819,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til kr 55 000,00 inkl. mva. i provisjon.

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

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

Totalt kr 91 640,00,- 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

Live Oveland

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

14.10.2024



En flott 3-roms andel beliggende i 3. etg. på hjørne med nyere kjøkken og utgang til solrik balkong.





Stue med god plass til både sofagruppe og spisebord.





Nyere kjøkken fra Designa med hvite fronter og laminat benkeplate



Forlengelse av benkeplate over vindu med barløsning. Inngang til soverom 2



Romslig hovedsoverom med plassbygget skap rundt seng.



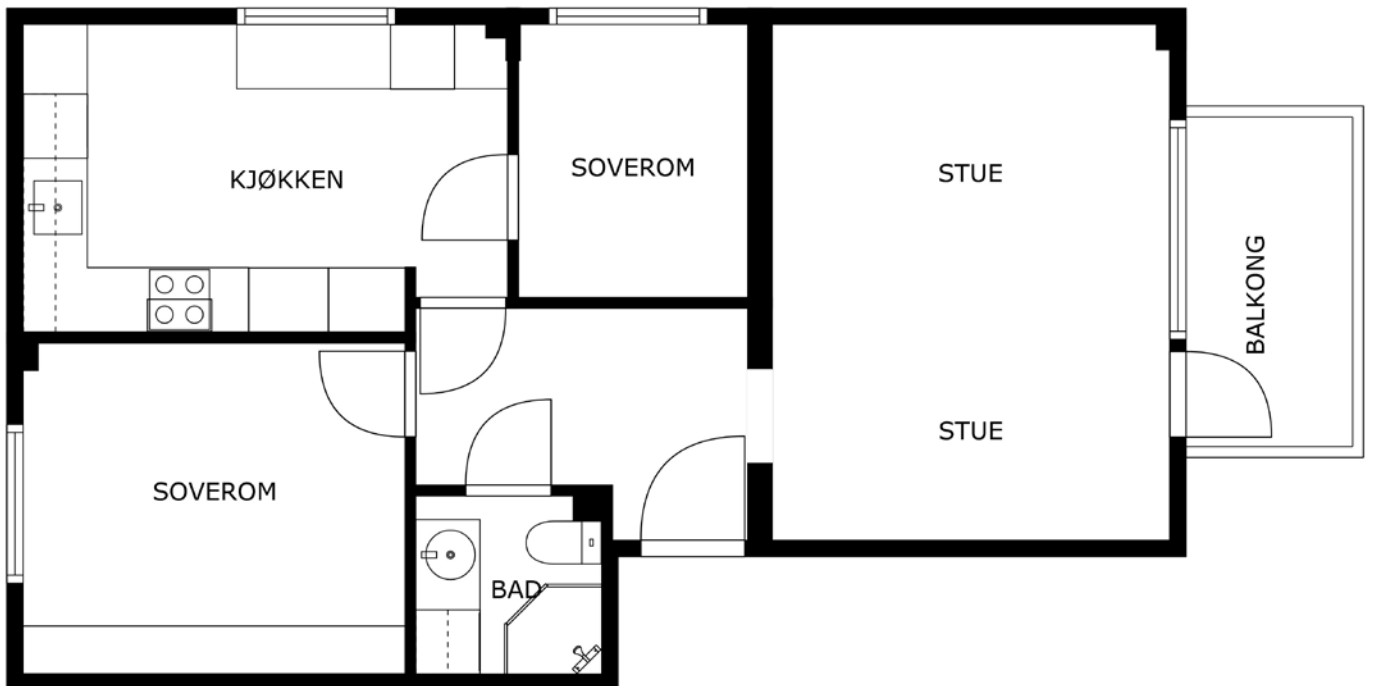
Soverom 2.



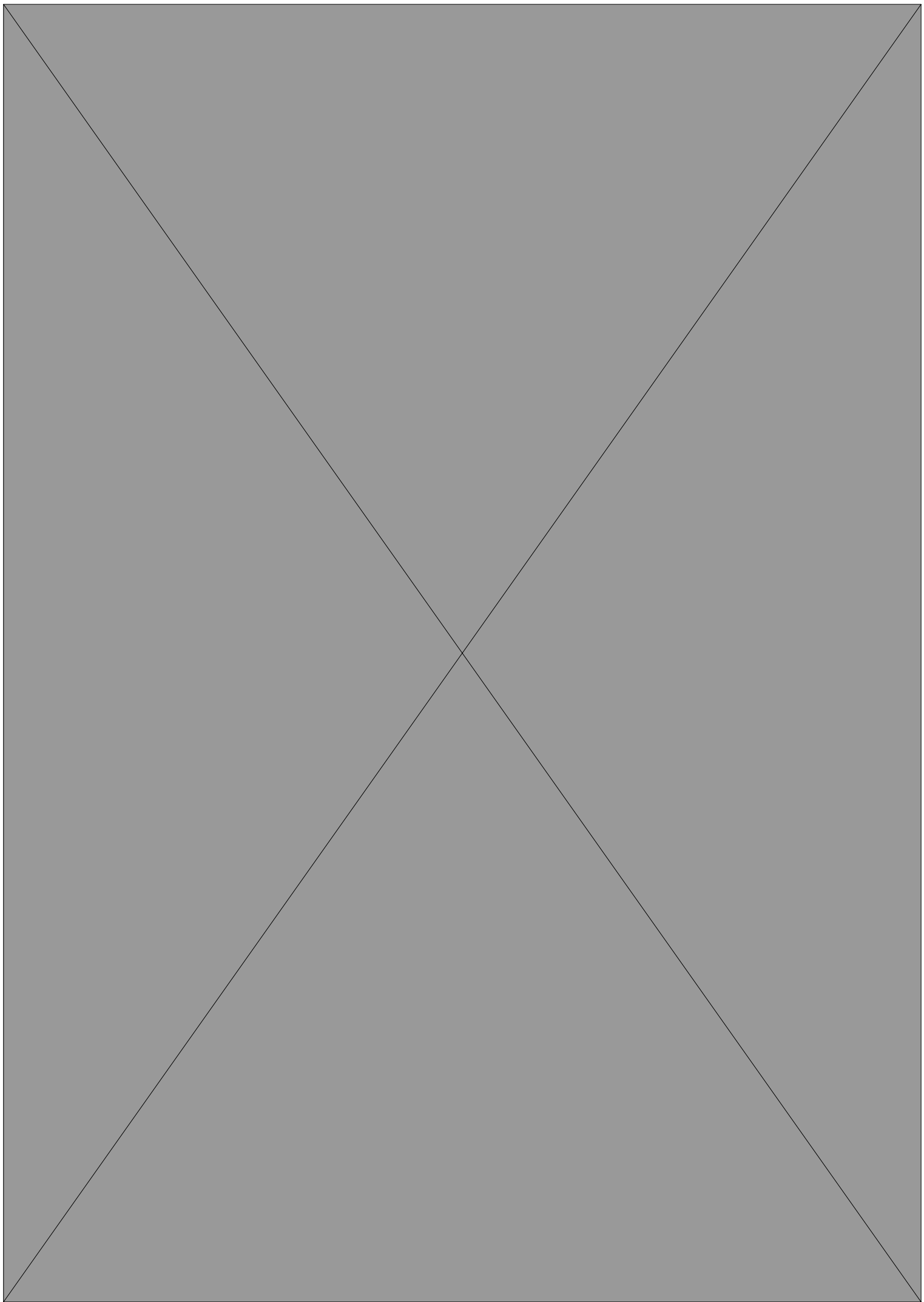
Toalett samt opplegg til vaskemaskin.

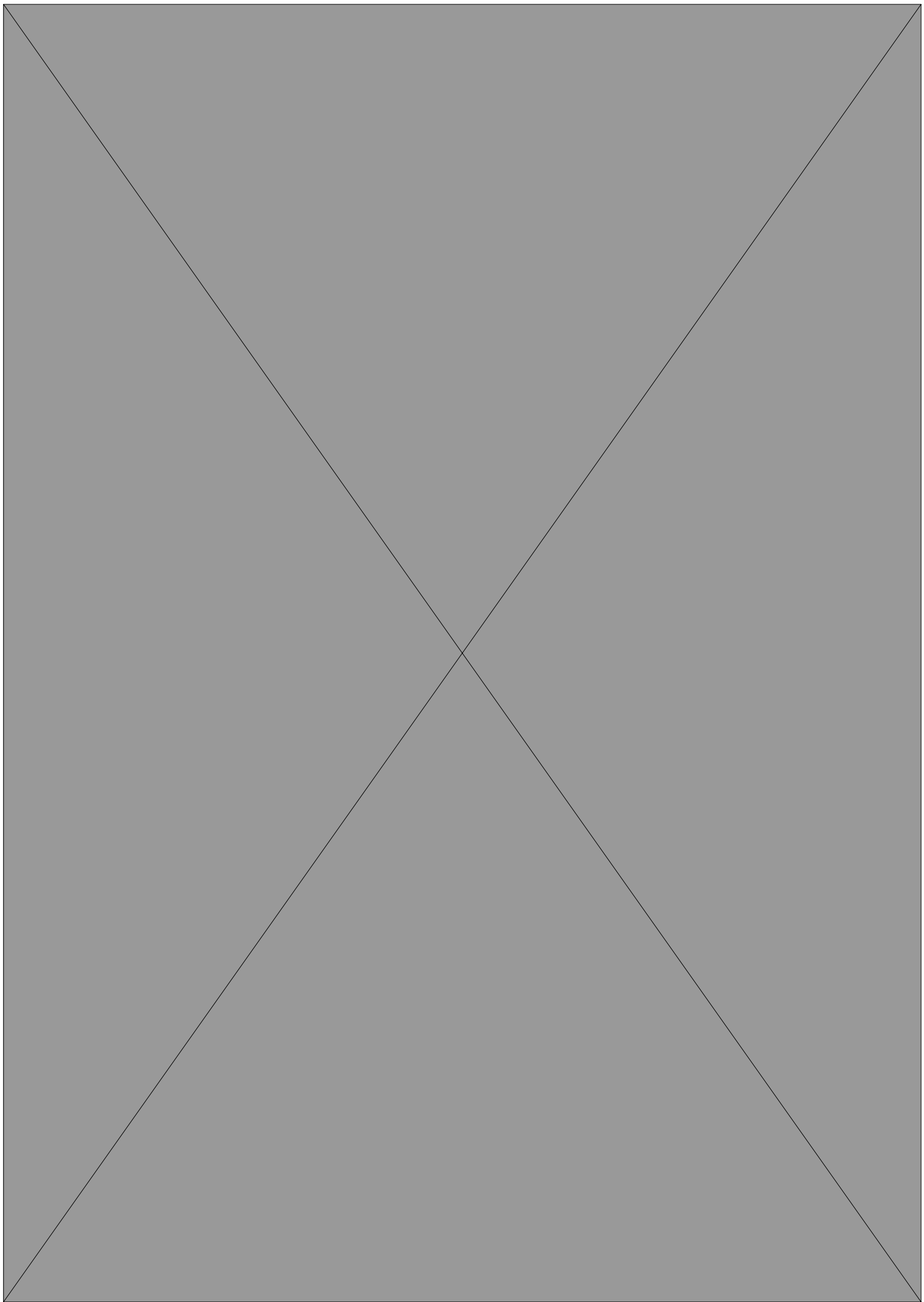


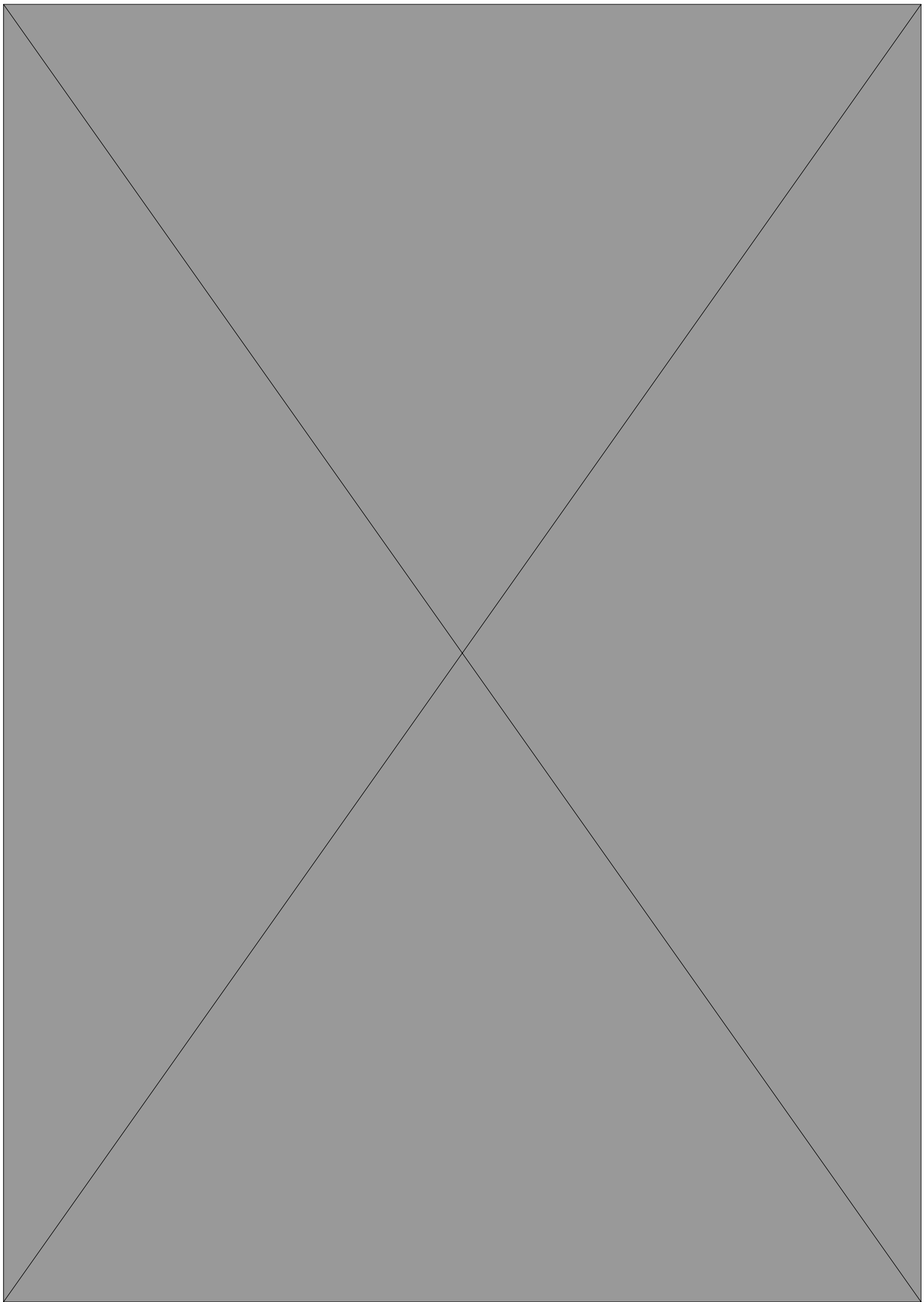
Romslig gang/entrè med plass til kommode.



Planløsning.







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: _____
- 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

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Oveland, Live	01.05.1995	BANKID	18.09.2024 13:29



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Egenerklæring

Kirkeveien 12G, 4631 KRISTIANSAND S

06 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kirkeveien 12G	Kirkeveien 12G	

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?

Februar 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Hovedselger

Oveland, Live

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

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er planlagt renovering av bad og rør relatert til badene.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Renovering av bad, usikkert hva økningen på felleskostnaden

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93997163

Egenerklærings skjema

Name

Oveland, Live

Date

2024-09-06

Identification

 Oveland, Live



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

📍 Kirkeveien 12 G, 4631 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1265

Andelsnummer 65

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 30.08.2024

Rapportdato: 09.09.2024

Oppdragsnr.: 18128-1682

Referansenummer: MU5959

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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 åndsverkløven 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 vanlig vedlikehold, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Inngangsdør er i bra stand og døra er stemplet B 30 som er en godkjent branddør. Balkongdør er fra 2017 og er i god stand, svillbeslag anbefales montert for å hindre vann i å komme inn under dørterskelen. Vinduer er fra 2008 og er i bra stand. Bad er av eldre årgang og generell oppgradering mht. membran og gulvsluket m.m. bør beregnes. DESIGNA kjøkkeninnredning er av nyere dato og er i god stand, induksjon platetopp er montert. Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, avvik ble registrert. Sikringssskap er oppgradert med automatsikringer. Røropplegget er av blandet årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Ingen separat stoppekran i leiligheten, nærmere undersøkelse bør beregnes. Sentralfyring med radiator. Dørtelefon er montert.

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](#)

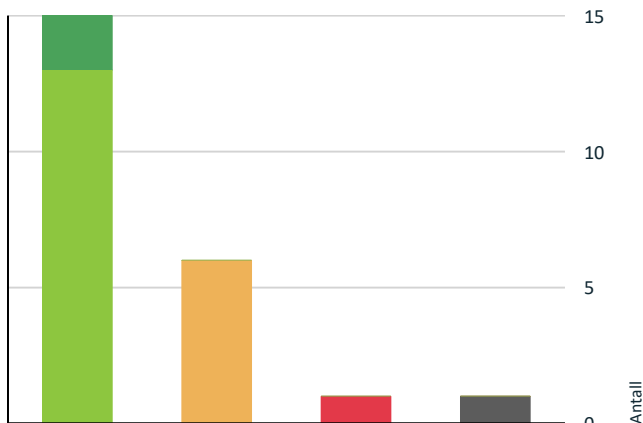
Boligbygg med flere boenheter

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

Spisekrok på tegning er omgjort til soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

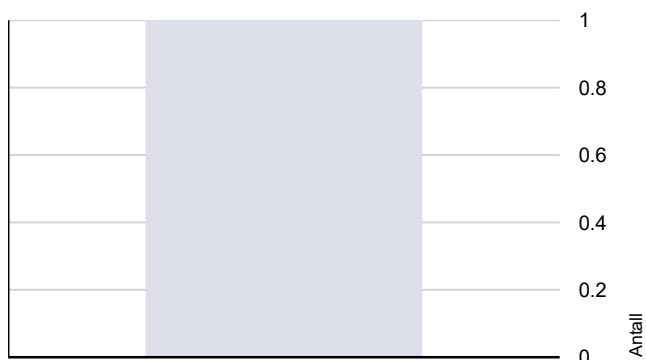
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1953	Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer av type PVC er fra 2008 og er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

! TG 1 Dører

Inngangsdør er stemplet B 30 (brannør) og er i bra stand.

! TG 1 Balkongdør

Balkongdør er fra 2017 og er i god stand, svillbeslag anbefales montert.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er fra byggetid og har normal slitasje, terrassebord er av nyere dato.

Rekkverk er for lavt i henhold til krav.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater gulv:

Gang: Furugulv.
Bad: Fliser.
Soverom: Parkettgulv.
Kjøkken: Furugulv.
Soverom: Laminatgulv.
Stue: Furugulv.

Forbehold om feil må tas.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 20 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 23 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i soverom, avvik i rommet var 8 mm.

Knirk i gulv noen steder.

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! TG 0 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

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

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Fliser på gulv.

Det er stort sett flatt gulv i rommet, svakt fall mot gulvsluket noen steder.

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.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



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

3. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

3. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

Baderomsinnredningen er i bra stand.

3. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Veggventil er montert.

Luftespalte er etablert i dørbildet.

3. ETASJE > BAD

TO II Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

DESIGNA kjøkkeninnredning er av nyere dato og er i god stand.

Induksjon platetopp er montert.

Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken.



3. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Ventilator er i god stand.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Rørøppegget er stort sett av eldre årgang med noe av nyere dato, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Ingen stoppekran ble observert i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er stort sett av eldre dato, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble ikke oppdaget synlige lekkasjer under befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Sentralfyring med radiator er montert, anlegget ble ikke kontrollert.



TG 1 Varmtvannstank

Felles varmtvann i blokka.

TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon er montert.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt ligger oppbevart i sikringsskapet.

Lås til sikringskap er defekt og bør fikses.

1. Foreligger det ertilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i ertilsynsrapport (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?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Ertilsyn (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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

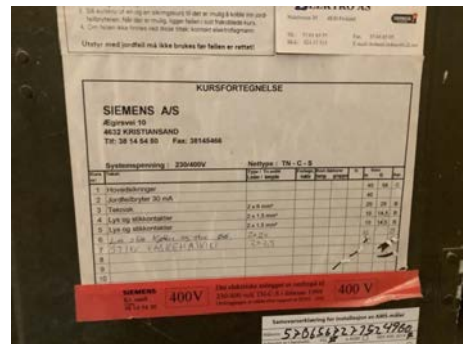
Ja

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.

Generell kommentar

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



Kursoversikt.

TO 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

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?
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

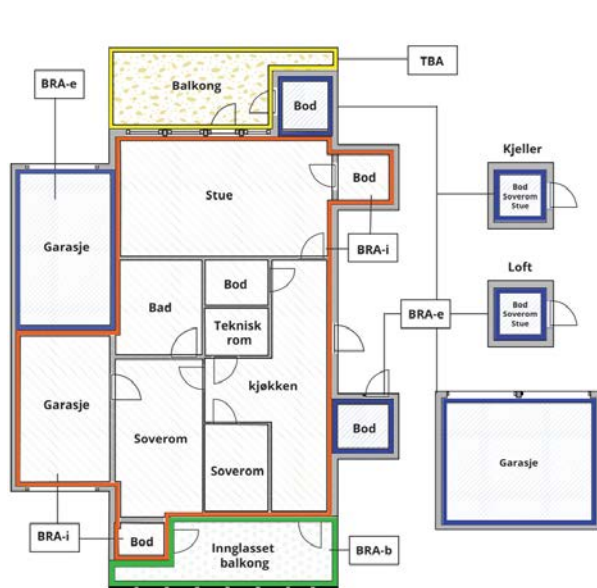
Hva er måleverdig areal?

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 branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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)		
3. etasje	58			58	4
Loft		6		6	
Kjeller		4		4	
SUM	58	10			4
SUM BRA	68				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Gang: 5,2 m²
Bad: 2,7 m²
Soverom: 11 m²
Kjøkken: 12, m²
Soverom: 5,2 m²
Stue: 18 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Spisekrok på tegning er omgjort til soverom.

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?

Kommentar: Skiftet radiatorer og røropplegg til disse i 2020.

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
30.8.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Leietaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1265		0	5377.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirkeveien 12 G

Hjemmelshaver

St Olavsv 13 Borettslaget A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ST OLAVSV 13 BORETTSLAGET A/L	953136058			Live Oveland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

65

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
800 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.09.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten. Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.08.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.08.2024	Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning.	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 yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MU5959>

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.: 1265 Fnr.: Snr.:
Adresse: Kirkeveien 12G
Areal i m²: 5377,4
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

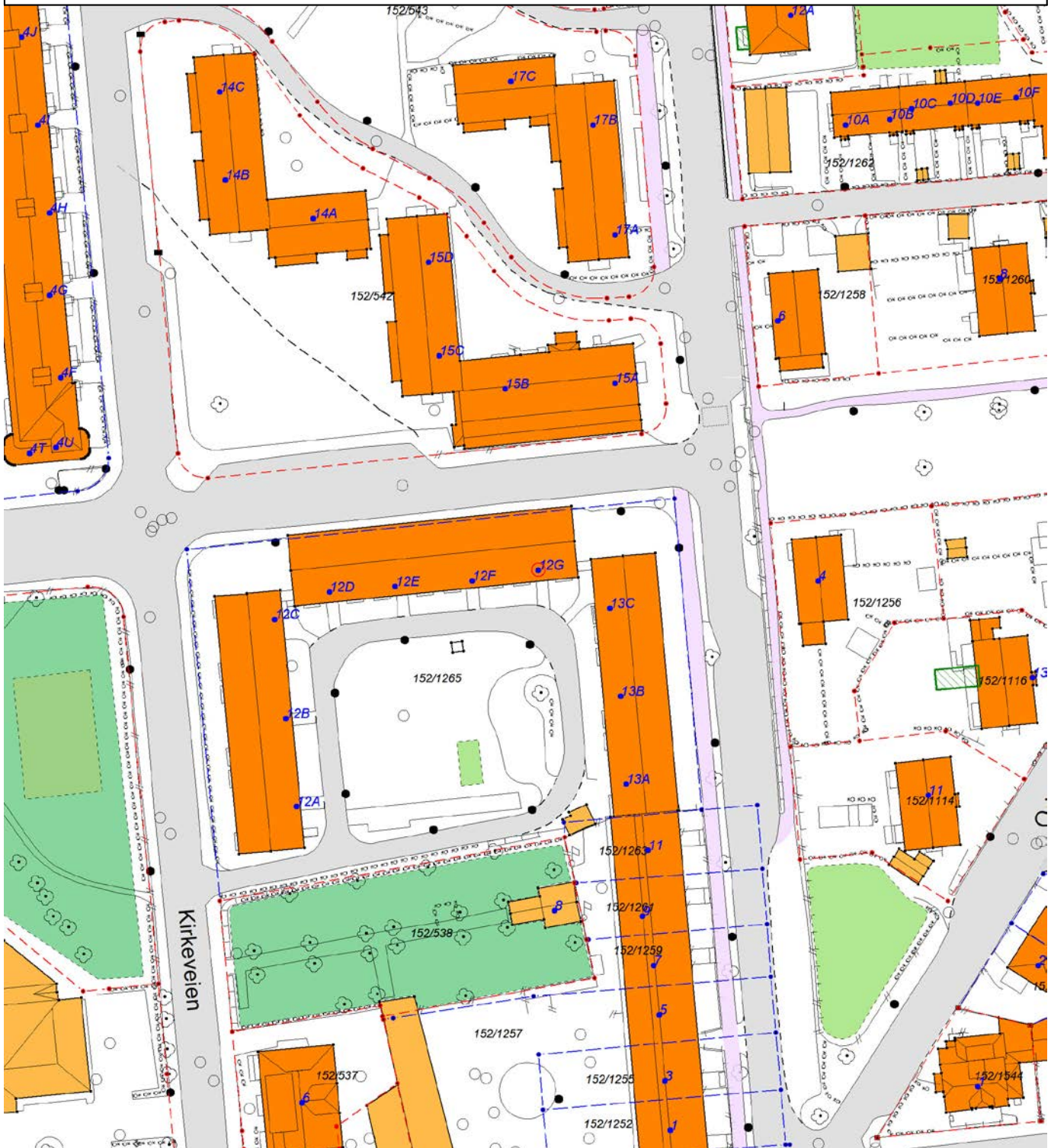
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 29.08.2024

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Kirkeveen 12G

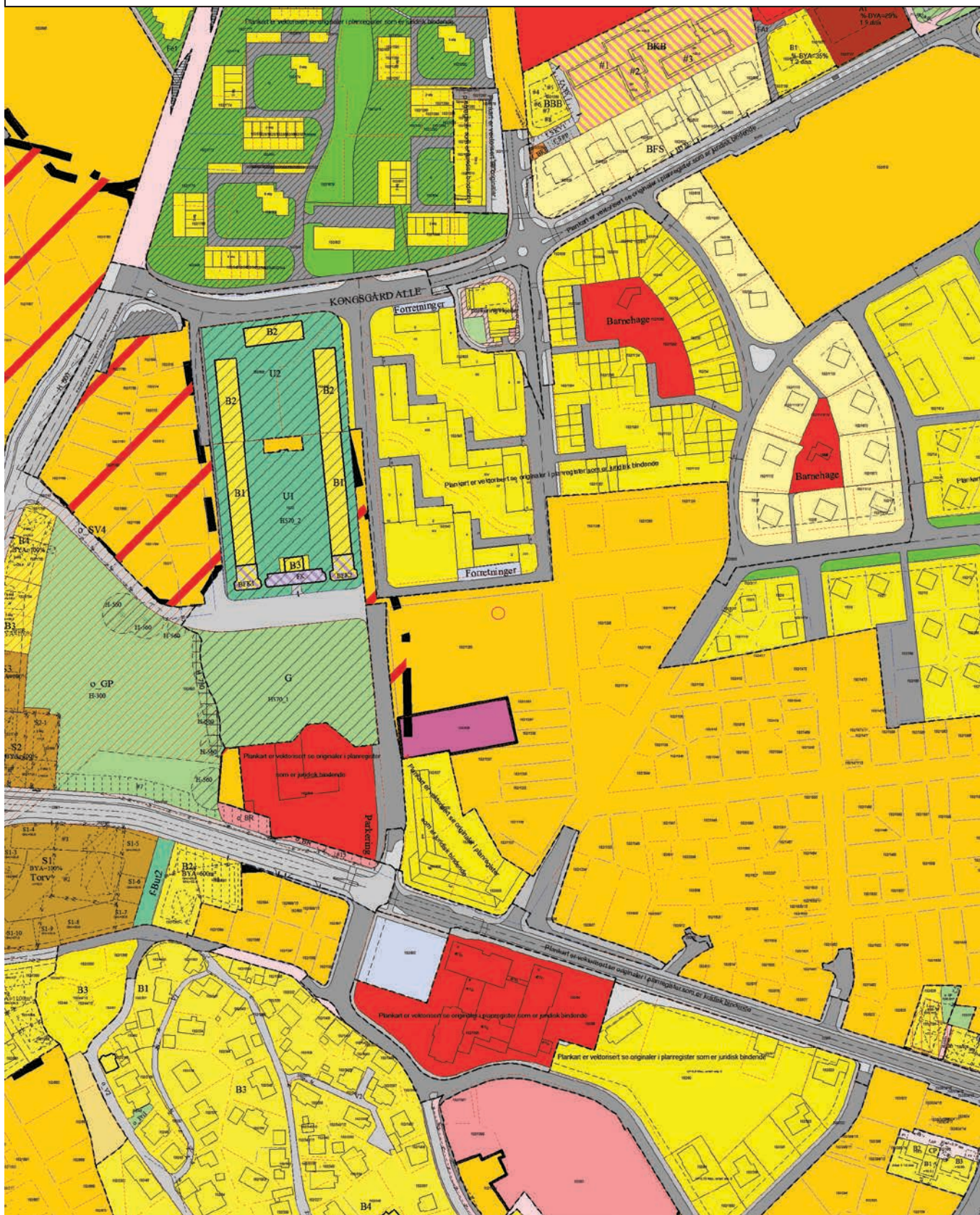
Dato: 29.08.2024

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Vedtekter

for St.Olavsvei 13 borettslag org nr 953136058

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 24.03.2004, sist endret 18.06.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

St. Olavsvei 13 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet 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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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 brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, sluk 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 oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Det er ikke tillatt å bygge nytt tett dekke på balkonggulv. Det må være fri tilgang til sluk. Styret skal godkjenne dersom det er ønskelig med å bygge nytt dekke på balkonggulv.

(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. Ved bytte av sluk gir borettslaget en kompensasjon på kr. 5000,- mot at dette dokumenteres ved bilder og faktura.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

(4) Ved besluttet gjennomføring av prosjekter som er inngripende i andelseiernes bolig, kan det utnevnes en dedikert prosjektleder/kontaktperson (heretter kalt prosjektlederen) i styret. Prosjektlederen

har ansvar for kommunikasjon med andelseierne og entreprenør. Prosjektlederen skal ved prosjektets start legge frem en fremdriftsplan for andelseierne, oppdatere fremdriftsplanen fortløpende, og har ansvar for å gi andelseierne oppdatering om prosjektet minst en gang i måneden. Prosjektlederrollen kan enten gis til et eksisterende medlem i styret som har tilstrekkelig kapasitet, eller en annen person som da velges inn i styret i en midlertidig rolle som femte styremedlem. Rollen består til prosjektet er fullført. Prosjektlederen skal velges av generalforsamlingen.

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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Borettslaget St Olavsvei 13 AL

Ordensregler

Vedtatt på generalforsamling mars 2013

Borettslagaerne plikter å sette seg inn i følgende bestemmelser og sørge for at papirene er til stede i leilighetene, også ved overdragelse til eventuell ny innehaver. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter. De skal sikre beboerne orden, ro og hygiene i hjemmet.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg ski, kjelker eller annet i trappeoppgangen. Bilparkering i gården kun for av og påstigning. Mopedparkering på parkeringsplass ved tørkestativ. Forballsparking i gården er forbudt, med unntak for små barn. Vern om plener og beplanting. Kast ikke mat til fuglene da dette tiltrekker seg rotter og mus til eiendommen. Risting av tøy i trappeoppganger og ut av vinduer i leiligheten er forbudt. TV eller parabolantennene må ikke settes opp slik at de er synlige fra gateplan. Dørene til loft og kjeller skal være låst hele tiden. Utgangsdører fra kjeller og alle inngangsdører skal alltid være låst. Bruk aldri åpen ild i loft eller kjellerbod. Tenn ikke mer lys enn nødvendig på loft og i kjeller, og slukk alltid etter bruk

Det er ikke tillatt med åpen ild på verandaene, eksempelvis fakler eller kull/engangsgriller. Det er tillatt å bruke CE-godkjente gassgriller.

Regler og ro i leiligheten og i gården

Det skal være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 06.00 på hverdager, og fra kl 24.00 til 06.00 i helgene. Barn må ikke leke i trappeoppgangene og dører til entre og trapperom må lukkes uten støy. Sang, høylydt tale og bruk av instrumenter tillates ikke før kl 08.00. (Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke av leieboerne i leilighetene over, under og ved siden)

All bruk av fyrverkeri eller annet sprengstoff er forbudt på borettslagets eiendom!

Hobbyrom kan brukes virkedager til kl 22.00, men støyende arbeid tillates ikke etter kl 21.00.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår

- a) Det er båndtvang hele året for hunder som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom
- b) Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom
- c) Dyrene må ikke være til sjenanse for andre beboere

Søppel og renhold

Søppel bringes til container i gården. Poser bindes sammen. Papp flattrykkes. Ikke bruk søppelcontainer til å tømme overflødige gjenstander ved for eksempel flytting.

Vaskeriene kan bare benyttes av lagets medlemmer. Hver husstand må gå til anskaffelse av en liten hengelås om de vil benytte seg av vaskerommet. Hengelåsen tres inn på øyeskruene på vasketavla og merkes med navn. Beboerne må feste hengelåsen på rett øyeskrue med dato og tidspunkt beboeren ønsker å benytte vaskerommet. Etter bruk fjernes hengelåsen fra tavla, evt henges på ny dato. Maskinene kan brukes på hverdager fra kl 07.00 til 21.00. På søndager og helligdager er det ikke lov å bruke vaskerommet. Rommet skal gjøres rent etter hver gang. Gulvet må spyles og alle må ta opp avfall av sluken etter seg.

Husk alltid å slå av strømmen på maskinen etter bruk

Tørkeklassen skal bare brukes til tørking/lufting av tøy. Matter, tepper og tøy kan også ristes virkedager fra kl 07.00 til 21.00, lørdager fra kl 07.00 til 19.00. Matter og tepper henges på bankestativene. Tøy må ikke henge ute fra kl 19.00 dagen før søndag eller helligdager til neste virkedagsmorgen

Oppstår det feil ved noe i vaskerommet må vaktmester straks ha beskjed.

Oppvarming og lufting

La aldri vinduene stå åpne hele dagen eller i lengre tid av gangen i den tid det fyres. Vegger og gulv blir da nedkjølt slik at det trengs mye varme for å holde temperaturen oppe i rommet. Alle rom må holdes så varme at vannet i ledningene ikke fryser. Trappevinduene skal som regel være lukket og åpnes bare om lufting er nødvendig.

Hver høst luftes radiatorene. Henvendelse til vaktmester dersom det ikke er luftenøkkel i leiligheten. År det gjelder reparasjoner av radiatorene og tilhørende rør må vaktmester kontaktes. Radiatorlekkasjer er borettslagets ansvar

Bad, WC, kraner og ledninger.

Alle ledninger og alt utstyr må behandles forsiktig. Hvis et rør springer og stoppekrana ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller liknende midlertidig rundt bruddet.

Bruksoverlating

Bruksoverlating må godkjennes av borettslagets styre. Bruksoverlating er tillatt innefor borettslagslovens bestemmelser

Vi håper alle trives i vårt flotte borettslag og at alle gjør sitt beste for at alle skal ha det trygt og godt.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL tirsdag 18.06.2024 kl. 17:30 - Lund Kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Vigdis Karlsen ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Vigdis Karlsen ble valgt til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Kristin Guri Tobiassen ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

24 stemmeberettigede ingen fullmakter. I tillegg møtte Arne M. Kristiansen fra SØBO.
(Sørlandet Boligbyggelag)

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding 2023/2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Bytte oppslagstavler

I dag henger det en korktavle med tegnestifter i hver oppgang. Jeg har flere ganger opplevd å finne tegnestifter på gulvet i trappa, med nåla opp. Vi har både små barn og hunder inn og ut av trappeoppgangene våre, og det vil være veldig synd hvis noen trækker barbeint på en tegnestift/nål.

Forslaget er derfor å bytte ut korktavlene med nye oppslagstavler med klips eller magneter (finnes rimelig på IKEA).

Vedtak:

Vedtatt at vi bytter ut korktavlene med nye oppslagstavler med klips eller magneter (finnes rimelig på IKEA).

4.2 Bytte ytterdører

Vi har gamle ytterdører i hovedinngangene våre. Det er stadig problemer med at de ikke smekkes helt igjen, og når de strammes til blir de tunge å åpne. Selve låsen er i tillegg kronglete å få opp med nøkkel på noen av dørene.

Forslaget er å oppgradere dørene, der styret først får i oppgave å samle informasjon om ulike alternativer for nye ytterdører, både om materiale (glass/tre), ulike låsemekanismer (nye mekanismer med bruk av chip, app eller andre alternativer i tillegg til vanlig nøkkel) og pristilbud. To eller flere alternativer skal deretter presenteres for alle beboere, med en avstemning om hvilken type som er ønskelig. Blokkene i St Olavs vei 16 har til eksempel nylig byttet ut sine ytterdører, disse er lett i vekt å åpne.

Vedtak:

Dørene har vært trøblete den siste vinteren, og de skal byttes. Det ble vedtatt at vi venter med det til vi er ferdige med renoveringsprosjektet for badetrom og rør.

4.3 Klippe plene vår kortere

Ønsker at plenen vi har i borettslaget klippes kortere enn det gjøres i dag. Et par dager etter plenen er blitt klippet er gresset langt igjen, og det mye ugress som får gro. Se til sammenligning på plen tilhørende andre borettslag i nærheten av oss.

Vedtak:

Gresset blir klippet en gang pr uke. Om vi klipper det to ganger pr uke, blir det doble kostnader. Om det klippes for kort, og det er varmt, så blir gresset brent.

Gresset er ofte slurvete klippet, hvor resultatet er tuer med høyt gress. Vi tar kontakt med Brabo, med en påminnelse om å gjøre jobben mer nøye

4.4 Deling av protokoll

Paragraf ønsket endret:

§ 8-2 Styrets oppgaver, punkt (3):

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

Forslag:

“(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene, og deles digitalt med andelseierne etter hvert styremøte.”

Bakgrunn:

Det er et ønske blant flere beboere om mer kommunikasjon fra styret om hva som skjer i borettslaget, hvilke saker styret fokuserer på, og hva styret beslutter seg imellom. Spesielt i denne perioden med rørfornyng. Deling av protokoll/referat etter hvert styremøte vil bidra til mer åpenhet i borettslaget vårt. Vi vet om flere andre borettslag på Lund der styret deler referat med beboerne etter hvert styremøte.

Vedtak:

Det skal lages skriftlig referat fra hvert styremøte, og dette skal underskrives av alle styremedlemmer. Andelseiere har ingen innsynsrett i styremøtereferatene, dette pga beboeres personvern. Referat fra styremøter er bare ment som et internt dokument for styret alene.

En beboer har krav på innsyn i sin sak, dersom sak er meldt inn til styret. Forslaget om å dele møtereferatet med beboerne ble derfor avslått.

4.5 Dedikert prosjektleder i styret ved inngripende prosjekter

Paragraf ønsket endret § 8-1 Styret

Forslag: Legge til et punkt (4):

Ved besluttet gjennomføring av prosjekter som er inngripende i andelseiernes bolig, skal det utnevnes en dedikert prosjektleder i styret. Prosjektlederen har ansvar for kommunikasjon med andelseierne og entreprenør. Prosjektlederen skal ved prosjektets start legge frem en fremdriftsplan for andelseierne, oppdatere fremdriftsplanen fortløpende, og har ansvar for å gi andelseierne oppdatering om prosjektet minst en gang i måneden. Prosjektlederrollen kan enten gis til et eksisterende medlem i styret som har tilstrekkelig kapasitet, eller en annen person som da velges inn i styret i en midlertidig rolle som femte styremedlem. Rollen består til prosjektet er fullført. Prosjektlederen skal velges av generalforsamlingen"

Bakgrunn:

Det er et behov for mer løpende kommunikasjon og informasjon fra styret når vi gjennomfører prosjekter som griper inn i boligene våre. Prosjekter som griper inn i boligene våre sier seg selv at er av høy betydning for hver enkelt beboer, ettersom vi tilbringer livene våre i disse boligene. I disse prosjektene, som for eksempel rørfornyingen vi holder på med nå, er det behov for å vite i god tid i forveien når det er tid for at arbeid skal gjøres i vår egen bolig. Vi ønsker å være forberedt og trygge på hva som skal skje. Det er også tilfeller i borettslaget vårt der pårørende har behov for tid til å planlegge midlertidige løsninger for beboere, for eksempel i dette prosjektet der noen eldre vil ha behov for å bo et annet sted i den perioden rørfornyingen skal gjøres i deres bolig. Derfor er det behov for at en prosjektleder kommuniserer ut en fremdriftsplan som oppdateres løpende. Vi har også behov for å kunne stille spørsmål til en person vi vet er dedikert til dette prosjektet, og som kan hjelpe med svar.

Vedtak:

Vedtaksendring, 23 mot 1 stemme vedtatt ny paragraf under punkt 8 styret og dets vedtak 8-1 styret nytt punkt (4)

Det ble i første setning endret fra ordlyden skal til kan. Følgende tekst bli da ett nytt punkt i vedtektene.

Ved besluttet gjennomføring av prosjekter som er inngripende i andelseiernes bolig, kan det utnevnes en dedikert prosjektleder/kontaktperson (heretter kalt prosjektlederen) i styret. Prosjektlederen har ansvar for kommunikasjon med andelseierne og entreprenør. Prosjektlederen skal ved prosjektets start legge frem en fremdriftsplan for andelseierne, oppdatere fremdriftsplanen fortløpende, og har ansvar for å gi andelseierne oppdatering om prosjektet minst en gang i måneden. Prosjektlederrollen kan enten gis til et eksisterende medlem i styret som har tilstrekkelig kapasitet, eller en annen person som da velges inn i styret i en midlertidig rolle som femte styremedlem. Rollen består til prosjektet er fullført. Prosjektlederen skal velges av generalforsamlingen"

5. Saker innmeldt fra Styret**5.1 Informasjon, oppdatering fra Olto AS**

Olto skal gi oss en oppdatering om hvordan renoveringen av bad og rør har vært frem til nå. Hva har fungert bra? Er det noe som ikke har fungert så bra? Har det blitt foretatt

endringer? Hva skjer fremover?

Vedtak:

Olto kunne ikke komme til Generalforsamlingen. De har gitt en generell oppdatering av prosjektet. Det tas et møte med Olto, hvor vi er tydelige på at det må kommuniseres bedre med beboerne, og de bør dele fremdriftsplan. Denne kan evt redigeres ved endringer av planer.

5.2 Oppdatering om radiatorene

Vi ser at vi har veldig høye kostnader i forbindelse med oppvarming. I oktober ble målere på radiatorene våre installert

Hva fungerer? Hva fungerer ikke? Hva kan vi gjøre for å få ned kostnadene?

Vedtak:

Borettslaget har tidligere dekket 10% av totalregningen til varmtvann. Dette er nå endret til kr 10.000 pr måned.

Borettslaget tar bort et varmetap på 10% - Resten fordeles i forhold til step pr leilighet.

Styret har vært i kontakt med Sjøbo for å få en vurdering av energitap, og hva vi kan gjøre for å isolere leilighetene bedre. Dette gjelder spesielt for leiligheten på enden og i 1. etg.

5.3 Balkongdekke

Vi har hatt en relativt stor skade i forbindelse med dekke på balkong. Mange har lagt eget dekke på balkongen. Dette kan føre til at regn og snø blir liggende på balkong, vann trekker inn i bygningsmassen, og kan føre til råte på gulv i stua. Alle må ha fri tilgang til sluken, vi må passe på at lektere ikke samler vann på balkongen. Hvem skal ta kostnadene hvis det skje igjen? Hva gjør vi fremover?

Vedtak:

Enstemmig vedtatt at følgende tekst legges til i borettslagets vedtekter 5 vedlikehold - 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt. (3)

Det er ikke tillatt å bygge nytt tett dekke på balkonggulv. Det må være fri tilgang til sluk. Styret skal godkjenne dersom det er ønskelig med å bygge nytt dekke på balkonggulv.

Dette har ikke tilbakevirkende kraft. Styret tar kontakt med bygningskyndige personer for en gjennomgang av balkonger som allerede har dekke på balkonggulv, for å se om dette kan føre til vann -eller fuktskader på bygg.

5.4 Parkering i bakgården

Vi minner om at det ikke skal parkeres i bakgården. Akkurat nå foregår det renovering, og det er arbeids biler med utstyr som står der. Om man parkerer på veien i bakgården, vil det sperre for andre kjøretøy som renovasjon, utrykningskjøretøy osv. Mange parkerer på plenen for å unngå å stå i veien, med de følger at plenen blir ødelagt. Forslag til tiltak?

Vedtak:

Det skal ikke parkeres i bakgården. Vi tillater stopp for inn -og ut med varer. Alle beboere gir beskjed til sine besøkende om at det ikke er tillatt

5.5 Diverse påminnelser

Sykkel bodene: Om du har en gammel sykkel som du ikke bruker, doner den gjerne bort, eller benytt containere når vi leier en. Det står mye gammel i bodene

Søpla: Ta hensyn til andre. Er det fullt, ikke legg søppelposer oppå dunkene. Måkene sprer dette utover.

Hundebæsj: Det er en del hunder i borettslaget. Vi må huske å plukke opp etter hundene våre, slik at det ikke blir til plage for andre

Beboerbadet: Nytt beboerbad i kjelleren skal benyttes under renovering eller avklarte

tilfeller. Styret har bestilt ny dør

Vedtak:

Dette var orienterings saker.

6. Styrehonorar

Vedtast etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 160.000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges leder av styret for de neste to år.

Vedtak:

Vigdis Karlsen Kirkeveien 12 C ble enstemmig gjenvalgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Awara ønsker å tre ut av styret.
Helle Ræder Hartvigsen ble i fjor valgt inn for 2 år og er ikke på valg.
Det skal velges 2 styremedlemmer for det neste året

Vedtak:

Det ble avholdt skriftlig avstemming for å velge 2 kandidater for 2 år

Martin Dahlseng Hermansen, Kirkeveien 12 C - 24 stemmer
Ida Munch Aanonsen, St. Olavsvei 13 B 17 stemmer (tiltrer styret fra 01.08.24 grunnet jobb)
Kari Jamne Heldal , Kirkeveien 12 G - 7 stemmer

Martin Dahlseng Hermansen og Ida Munch Aanonsen valgt for 2 år.
Helle Ræder Hartvigsen Kirkeveien 12 C ble valgt for 2 år i 2023 og var ikke på valg i år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble enstemmig valgt for 1 år.

Liv Torunn Rødal Kirkeveien 12 G gjenvalgt.
Kari Jamne Heldal Kirkeveien 12 G

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Styrets årsmelding for BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL 2023

BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL 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 rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Vigdis Karlsen, Kirkeveien 12 C 4.etg.

Styremedlem, Amin Awara Saleh, Kirkeveien 12 F

Styremedlem, Kari Jamne Heldal, Kirkeveien 12 G 1.Etg.

Styremedlem, Helle Ræder Hartvigsen, Kirkeveien 12 C 1.etg.

Varamedlem, Lena Louise Vennesland, Kirkeveien 12 B 3.etg.

Varamedlem, Liv Torunn Rødal, Kirkeveien 12 G 2.etg.

Styrets arbeid i 2023

Styret har avholdt 3 fysiske møter i 2023, men har tett dialog på digital plattform. De fleste beboere er nå digitale. Kommunikasjon mellom styret og andre beboere foregår via portalen, via mail og i noen tilfeller pr telefon.

Det har stor omsetning av leiligheter de siste 12 måneder, 18 kjøp og salg siden mai 2023 frem til mai 2024. Det har vært hyppig kontakt med meklere i forbindelse med kjøp og salg, og det har vært spesielt mange henvendelser og spørsmål i forbindelse med renovering av bad, hvilke følger det vil få og hvilke muligheter det vil gi.

Vaktmester Eeg kommer til oss en gang pr uke for en generell gjennomgang, ve sender beskjed til han om det er noe vi vet skal utbedres, og han klargjør søppel for henting. Vi har avtale med Brabo, som er ansvarlig for uteområdene, beplantningen, klipping av hekk, snøryddig, strøing av sand i bakgården.

Det ble gjennomført dugnad i mai. Kjellerne ble rengjort, kjellervindu og vinduer i oppgangene ble vasket, kjellergulv feiet og vasket, vaskeriene ble vasket, inngangsdørene pusset og lakkert, det ble ryddet i kjellere, oppganger og loft.

Vi har satt ut containere for beboerne 3 ganger i løpet av året. Disse har vært godt benyttet.

Vi har også i år hatt brannforebyggende tiltak. Vi har avtale med Norsk Brannvern. Alle røykvarslere har blitt testet. Vi har byttet ut ca 20 utdaterte brannslukningsapparater, og vi har fått montert skilt for å markere hvor disse er i fellesområdene.

Det har vært mye vær vinteren 2023/2024. 2 ganger har vi kalt sammen beboere fordi slukene utenfor ikke har klart å ta vekk vannet, og hvor vi har måttet hakket frem slukene og renset dem.

Mye av året har gått med til renovering av bad, bytting av rør på bad, og fornying av kjøkkenrør. Samtidig som dette arbeidet pågår, har vi også hatt rørbrudd. Styret har hele tiden tett dialog med Olto. Med 80 andelseiere, blir det naturlig nok mange spørsmål fra beboerne, og mange avgjørelser som må tas.

Vi har også renovert et bad i kjelleren, som er tilgjengelig for beboerne mens oppussing pågår, i tillegg til en provisorisk ekstradusj i vaskerommet under 13 C

Vi har montert målere på alle radiatorene, slik at hver beboer betaler for eget forbruk. Her har det også vært svært mange henvendelser. Vi hatt et stort forbruk av varme, hvilket er

årsaken til at det ble stemt for målinger pr leilighet, og en del har nok vært overrasket over hvor stort forbruket har vært.

Det har vært 3 utskiftninger av vinduer, og vi jobber med utskiftning av en balkongdør. Det har vært noen reparasjoner av vindu. Det har vært lekkasjer fra bad, med følgeskader.

Det har også vært en skade på overgang balkong/stue, hvilket har ført til skader i leilighet. Dette har blitt utbedret.

Styret har forhandlet lånebetingelser med mange banker i forbindelse med låneopptaket.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Se styrets arbeid

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne å utbedre taket. Det har ikke vært gjort oppgradering/fornyning av fasaden. Om fasaden er eldre enn 40 år, såvil ikke forsikring dekke skader. Vi må derfor undersøke muligheter og kostnader.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 1 BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 106 432	2 106 432	2 106 000	2 316 600
Inndekning av renter		549 328	332 032	416 400	684 000
Inndekning av ord. avdrag		255 936	315 312	291 600	192 000
Innbetalt kabel TV		95 040	95 040	96 000	96 000
Fryseboksleie		1 500	1 562	1 000	1 500
Oppvarming		978 241	1 304 896	904 800	136 800
Innbetalte dugnadspenger		48 000	48 000	48 000	48 000
Sum inntekter		4 034 477	4 203 274	3 863 800	3 474 900
Drifts kostnader					
Revisjonshonorar	1	15 313	14 188	15 300	16 500
Styrehonorar	2	120 000	120 000	120 000	120 000
Forretningsfjrrerhonorar		134 100	144 932	132 000	144 000
R ³ dgivnings tjenester		0	28 219	0	15 000
Kontingent boligbyggelag		21 750	17 600	22 000	22 000
Vaktmestertjenester		177 866	169 605	240 000	150 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	16 920	16 920	17 000	17 000
Vedlikehold/serviceavtaler	4	4 659 160	349 095	182 400	276 200
Kabel-tv		90 240	95 040	96 000	96 000
Forsikring		251 006	233 494	252 000	276 000
Kommunale avgifter		1 057 137	965 204	998 000	1 166 000
Strøm		37 255	25 061	48 000	36 000
Oppvarming		957 507	1 068 149	904 800	136 800
Renhold, fellesareal		94 462	91 886	96 000	96 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	2 441	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		999	2 959	0	0
Telefon og porto		12 268	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	13 386	16 704	16 100	16 100
Avskrivninger		20 678	20 678	20 400	20 400
Sum driftskostnader		7 680 046	3 382 173	3 160 000	2 604 000
Driftsresultat		-3 645 569	821 101	703 800	870 900
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 916	1 494	4 200	5 100
Rentekostnad		572 691	359 627	416 400	684 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-564 775	-358 133	-412 200	-678 900
i rsresultat	6, 7	-4 210 344	462 968	291 600	192 000
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		4 210 344	-462 968	291 600	192 000
Sum disponering av resultat		4 210 344	-462 968	291 600	192 000

Balanserapport klient 1 BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	821 548	821 548
Bygninger	8, 9	2 795 800	2 795 800
Andre driftsmidler	8	29 587	50 265
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		3 646 935	3 667 613
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		169 834	12 327
Andre fordringer		26 358	80 620
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		1 346 312	737 274
Sum omløpsmidler	6	1 542 504	830 221
SUM EIENDELER		5 189 439	4 497 834

Balanserapport klient 1 BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		8 000	8 000
Annen egenkapital		-7 026 888	-7 026 888
i rets resultat		-4 210 344	0
Sum egenkapital	7	-11 229 232	-7 018 888
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev l ³ n	9, 10	14 691 905	10 927 258
Borettsinnskudd	9, 10	140 800	140 800
Sum langsiktig gjeld		14 832 705	11 068 058
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		46 397	48 295
Gjeld til forretningsfjrer		0	270
Leverandrgjeld		1 525 254	391 278
P ³ lrpne renter		14 315	8 822
Sum kortsiktig gjeld	6	1 585 967	448 665
Sum gjeld		16 418 672	11 516 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 189 439	4 497 834

Sted: _____, dato: _____

Vigdis Karlsen
Styreleder

Helle RN der Hartvigsen
Styremedlem

Kari Jamne Heldal
Styremedlem

Amin Awara Saleh
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	15 313	14 188
Sum	15 313	14 188

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

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	120 000	120 000
Sum	120 000	120 000

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	16 920	16 920
Sum	16 920	16 920

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	15 864	8 720
6603 VEDLIKEHOLD VVS	13 189	12 885
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	66 345	165 913
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	106 275	93 554
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	3 155	6 876
6614 EGENANDEL SKADER	20 000	0
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	36 450	35 404
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	332 498	0
6630 BRØYTING	15 834	8 344
6643 PER.VEDLIKEHOLD VVS	4 036 351	0
6690 DUGNADSUTBETALINGER	13 200	17 400
Sum	4 659 160	349 095

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
7440 KONTINGENT NBBL	5 280	5 280
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	832	2 200
7720 GENERALFORSAMLING	2 794	360
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 940	4 962
7790 ANDRE KOSTNADER	540	3 902
Sum	13 386	16 704

Note 6 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	381 556	220 551
; rets resultat	-4 210 344	462 968
Tilbakeføring avskrivninger	20 678	20 678
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	3 764 647	-322 640
B. ; rets endringer i disponible midler	-425 019	161 006
C. Disponible midler UB	-43 463	381 556
Omløpsmidler	1 542 504	830 221
- Kortsiktig gjeld	1 585 967	448 665
Disponible midler 31.12	-43 463	381 556

Tabellen over viser at borettslaget har negative disponible midler. Negative disponible midler forventes dekket inn i løpet av 2024 med lønneopptak.

Note 7 - Egenkapital

	2023	2022
--	------	------

2023

2022

Note 7 - Egenkapital

Innskutt kapital	8 000	8 000
Annen egenkapital 01.01	-7 026 888	-7 489 856
i rets resultat	-4 210 344	462 968
Sum egenkapital 31.12	-11 229 232	-7 018 888

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	Sønjfreser	Vaskemaskin	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 795 800	821 548	28 700	53 490	49 900
i rets tilgang :	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 795 800	821 548	28 700	53 490	49 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	28 700	46 358	27 445
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	2 795 800	821 548	0	7 132	22 455
i rets avskrivninger :	0	0	0	10 698	9 980
Anskaffelsesår :	1949	2006	2007	2019	2021
Antatt levetid i år :			5	5	5

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

Note 9 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokfjrt gjeld sikret ved pant 31.12	14 832 705	11 068 058
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	3 617 348	3 617 348

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea	Nordea	Sparebanken Sør
L ³ nenummer:	60308119206	60308119192	30008019165
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023	2016
Rentesats:	5.25 %	5.25 %	5.95 %
Betingelser:	Flytende rente nominell 5,20 %	Flytende rente nominell 5,20 %	Flytende rente nominell 5,90 %
Beregnet innfridd:	25.09.2053	25.09.2053	01.11.2023
Opprinnelig lånebeløp:	10 729 490	18 300 000	13 000 000
L ³ nesaldo 01.01:	0	0	10 927 258
Avdrag i perioden:	37 585	0	10 927 258
Opptak i perioden:	10 729 490	4 000 000	0
L ³ nesaldo 31.12:	10 691 905	4 000 000	0

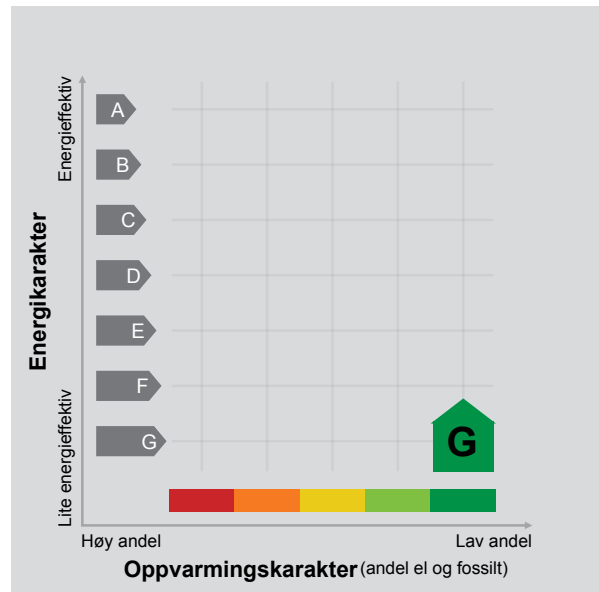
Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låne 60308119192	48	51 982	2 495 136
	32	47 027	1 504 864
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låne 60308119206	48	138 947	6 669 456
	32	125 701	4 022 432
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
L ³ n 60308119192 har første avdrag 25.03.2025 med kr 25 269	48	51 982	109
	32	47 027	99

L³ n 6030.81.19192 har første avdrag 25.03.2024. Forventet økning overfor kr 73,- til 80,- pr måned er en del av fellesutgiftene i 2024. Det understrekes at dagens låneavtale og forutsetninger ligger til grunn og at beregningen gjelder effekten av avdrag isolert sett. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om utvikling i de månedlige felleskostnadene i fremtiden og man må utvise forsiktighet med å bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer. I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 12G
Postnummer	4631
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	1265
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168231601
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2024-19295
Dato	03.09.2024



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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	1952
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". 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. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova 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).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: 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. Kjøøl - 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.

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarett på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarett på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



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:

Kirkeveien 12G, 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	Dato/sted

Signatur

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