

# Veslefrikkveien 7C

SØM



Prisantydning: **kr 4 500 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormegleren.no



# Romslig selveid terrasseleilighet i toppetasjen over 2 plan med flott utsikt - Inngang fra bakkeplan - Garasje i fellesanlegg

OMRÅDE  
**SØM**

ADRESSE  
**Veslefrikkveien 7C, 4638  
KRISTIANSAND S**

Prisantydning  
**kr 4 500 000,-**

Omkostninger: **kr 123 400,-**  
Totalpris: **kr 4 623 400,-**  
Formuesverdi: **kr 921 568,-**  
Kommunale avgifter: **kr 9 440,- per år**  
Eiendomskatt: **kr 6 858,-**  
Fellesutgifter: **kr 2 155,-**

BRA-i: 129 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 28 m<sup>2</sup>  
BRA Total: 157 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1999  
Soverom: 3  
Rom: 5  
Etasje: 3  
Eierform bygning: Eierseksjon  
Eierform tomt: Festet  
Tomteareal: 3227 m<sup>2</sup>



**Pål Birkeland**  
Eiendomsmegler MNEF

**990 99 228**  
**pal.birkeland@sormegleren.no**

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

# VESLEFRIKKVEIEN 7C

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 61, bnr. 603, snr. 15  
i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 129 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 28 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 157 m<sup>2</sup>  
TBA: 37 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje  
Kjeller  
BRA-e: 27 m<sup>2</sup> Garasje og bod.

3. etasje  
BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom/kontor.  
BRA-e: 1 m<sup>2</sup> Utvendig bod med låsbar dør.

4. etasje  
BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Loftstue, bad, 2 soverom og bod.

TBA fordelt på etasje  
3. etasje: 37 m<sup>2</sup>

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

Bruksareal BRA:  
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.  
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.  
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:  
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.  
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.  
GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Tomtestørrelse

3227 m<sup>2</sup> felles festetomt

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles festetomt som er opparbeidet med blomsterbed, beplantninger og støttemurer i naturstein.

Denne leiligheten har stor solrik terrasse med flott utsikt.

Tomten er festet: Bortfester: HSH Entreprenør AS. Neste regulering av festeavgift: hvert tiende år - 2029.

### Regulering av festeavgift

Hvert 10. år. Neste regulering i 2029.

### Festekontrakt datert

27.04.1998.

---

### **Beliggenhet**

Attraktiv beliggenhet innerst i blindvei i rolig og barnevennlig boligområde på Søm. Umiddelbar nærhet til barne- (Strømme) og ungdomsskole (Haumyrheia), dagligvareforretning (CooP Extra og Kiwi), bussholdeplass til sentrumsbuss, idrettsplass, kirke, turterreng og lysløype på Sukkevann.

Boligen ligger i idylliske og rolige omgivelser.

Ca. 9 km til sentrum.

### **Adkomst**

Kjør E-18 østover ut av Kristiansand. Ta av til Søm i enden av Varoddbroa. Ta av til venstre i de to neste kryssene. På toppen av Torsvikleiva tar man til høyre ut på Vardåsveien. Fortsett et stykke forbi Coop Extra Vardåsen og ta opp til høyre inn Veslefrikkveien. Det vil bli godt skiltet med Sørmeglere visningsskilt til fellesvisning.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

### **Innhold**

Romslig selveierleilighet med stor og solrik terrasse med flott utsikt over sjøen. Leiligheten har en god og funksjonell planløsning og ligger i populær terrasseblokk i Veslefrikkveien på Søm. Kort vei til buss, butikk, barnehager og skoler.

Søker du en lettvinnt bo tilværelse med gode og funksjonelle løsninger vil jeg gjerne vise deg Veslefrikkveien 7 C. Stor flisbelagt terrasse høyt og luftig med utsikt til sjøen. Veldrevet sameie.

Trenger noe modernisering.

Leiligheten ligger i byggets 3. og 4. etg. med inngang fra gateplan:

Romslig flislagt hall med downlights og garderobeskappluss, lys pen og romslig stue med store vindusflater i front, god plass for spisestue og utgang til stor solrik terrasse med fin utsikt mot sjøen. Kjøkken med pen og velholdt innredning med god skap/benkeplass, hvitevarer (komfyr med koketopp og oppvaskmaskin), frittstående kjøl/frysenskap og god spisepluss. Hvitevarene er godt brukt men fungerer. Pent flislagt bad/wc med varme i gulv, dusjkabinett, servant med baderomsinnredning og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel. Soverom/kontor.

Loftsetasje:

Loftstue, flislagt bad/wc med varme i gulv, dusj og baderomsinnredning. 2 romslige soverom og innvendig bod.

Bortsettingsloft med lys og utfellbar stige. God bortsetting i knevegger.

Parkeringsplass i lukket garasjeanlegg på bakkeplan med automatisk portåpner og låsbar inngangsdør (kun til denne garasjeplassen). Garasjen har ny elbillader. Stor bod i bakkant.

### **Tilstandsrapport**

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Thomas Adler Olsen den 22.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato 25.09.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på

eiendommen er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen:

Leilighet beliggende i toppetasjen med innredet loftsetasje i terrasseblokk som ble oppført i 1998. En liten utvendig bod er bygget under skråtaket ved inngangspartiet i ca. 2016 og en garasje med bod i underetasjen tilhører leiligheten. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen. For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Taktekking.

Utvendig > Nedløp og beslag.

Utvendig > Dører.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Innvendig > Overflater - 2.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Innvendig > Radon.

Innvendig > Innvendige dører.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - 2.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.

Det er ingen avvik som krever umiddelbare tiltak.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer på kjøkken med følger.

### **Parkering**

Parkeringsplass i lukket garasjeanlegg på bakkeplan med automatisk portåpner og låsbar inngangsdør (kun til denne garasjeplassen). Garasjen har ny elbillader.

Det er bilvei inn til boligens inngang på baksiden.

Det er en gjesteparkering for veslefrikkveien 3-5-7 på nedsiden av nr 7.

Ellers kommunal parkering like i nærheten.

### **Forsikringsselskap**

Frende Skade AS

### **Polisnummer**

824391

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Flott peisovn i stue, varme i gulv i hall og begge bad/wc, samt elektrisk oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Info energiklasse**

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

---

## ØKONOMI

### Kommunale avgifter

Kr 9 440

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkl. bl. a. abonnementsavgift og forbruksgebyr for vann og avløp, eiendomsskatt og feieravgift.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 3.093. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

### Eiendomsskatt

Kr 6 858

### Eiendomsskatt år

2024

### Formuesverdi primær

Kr 921 568

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 501 958

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Tilbud lånefinansiering

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

## BOENHETEN

### Eierbrøk

161/2224

### Felleskostnader inkluderer

Festeavgift, felles forsikring på bygg, forretningsførsel, brøyting, utvendig vedlikehold, styrehonorar og strøm i fellesareal.

Pliktig medlemskap i Søm multimediaanlegg for tv/internett. Det forekommer en regning fra Søm Multimedia-anlegg på ca. kr. 524,- årlig for bruk av fibernettet. Dette faktureres kvartalsvis. Beløp kan variere ut fra forbruk og valgt abonnement.

Husleie indeksreguleres hvert år.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 155

---

## **SAMEIET**

### **Sameienavn**

Sameiet Veslefrikkveien 3, 5 og 7

### **Organisasjonsnummer**

997224337

### **Om sameiet**

Styret lager en 5 års-plan på renovering av byggene. Her vil styret hente inn anbud og få en fagperson til å gå over samtlige vinduer, og vegger i alle leiligheter. Alt kan ikke fikses på en gang, da det ikke er så mye penger på kontoen. Ref. årsmøte 2024.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Sameiet tillater dyr i leiligheten (et pr. sameiedel). Det skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det avholdes dugnad ca. 1 gang i året.

Hver enkelt sameier har ansvar for sitt inngangsparti og er ansvarlig for vedlikehold (f.eks. maling, og vasking av felles rekkverk som tilfaller den nærmeste leiligheten). Ved snøfall skal trapper og passasje ryddes og måkes av eieren av nærmeste leilighet.

## **FORRETNINGSFØRER**

### **Forretningsfører**

Øistein Storebø

### **Eierskiftegebyr**

Kr 5100

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

11.11.1998 - Dokumentnr: 16872 - Festekontrakt - vilkår. Gjelder feste. Festetid: 80 år. Årlig festeavgift: NOK 1 000. Pant for forfalt festeavgift. Bestemmelser om regulering av leien

Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier. Bestemmelse om gjerde. Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt.

11.11.1998 - Dokumentnr: 16872 - Festekontrakt - vilkår. Gjelder feste.

11.11.1998 - Dokumentnr: 16872 - Bestemmelse om bebyggelse. Gjelder feste. Innen 2 år.

25.09.1998 - Dokumentnr: 14272 - Erklæring/avtale. Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

11.11.1998 - Dokumentnr: 16872 - Festekontrakt - vilkår. Festetid: 80 år. Årlig festeavgift: NOK 1 000. Pant for forfalt festeavgift. Bestemmelser om regulering av leien. Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier. Bestemmelse om gjerde. Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt.

11.11.1998 - Dokumentnr: 16872 - Festekontrakt - vilkår.

Ingen rettigheter registrert.

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.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 02.06.2004. Ferdigattesten gjelder blokk / bygård / terrassehus. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 677, Strømme-Korsvik, felt M, godkjent av bystyret 29.05.1996.

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

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter

### **Legalpant**

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

## **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 4 500 000

**Totalpris**

Kr 4 623 400

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
113 500,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

123 400,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
4 613 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

4 623 400,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

**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 med 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 overtakelse. 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](http://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 rettshjølpsforsikring 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1,60 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 111 140,00,- 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**

Gro Furuholmen Jørlo v/Eva Louise Furuholmen Jørlo

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

23.10.2024

---



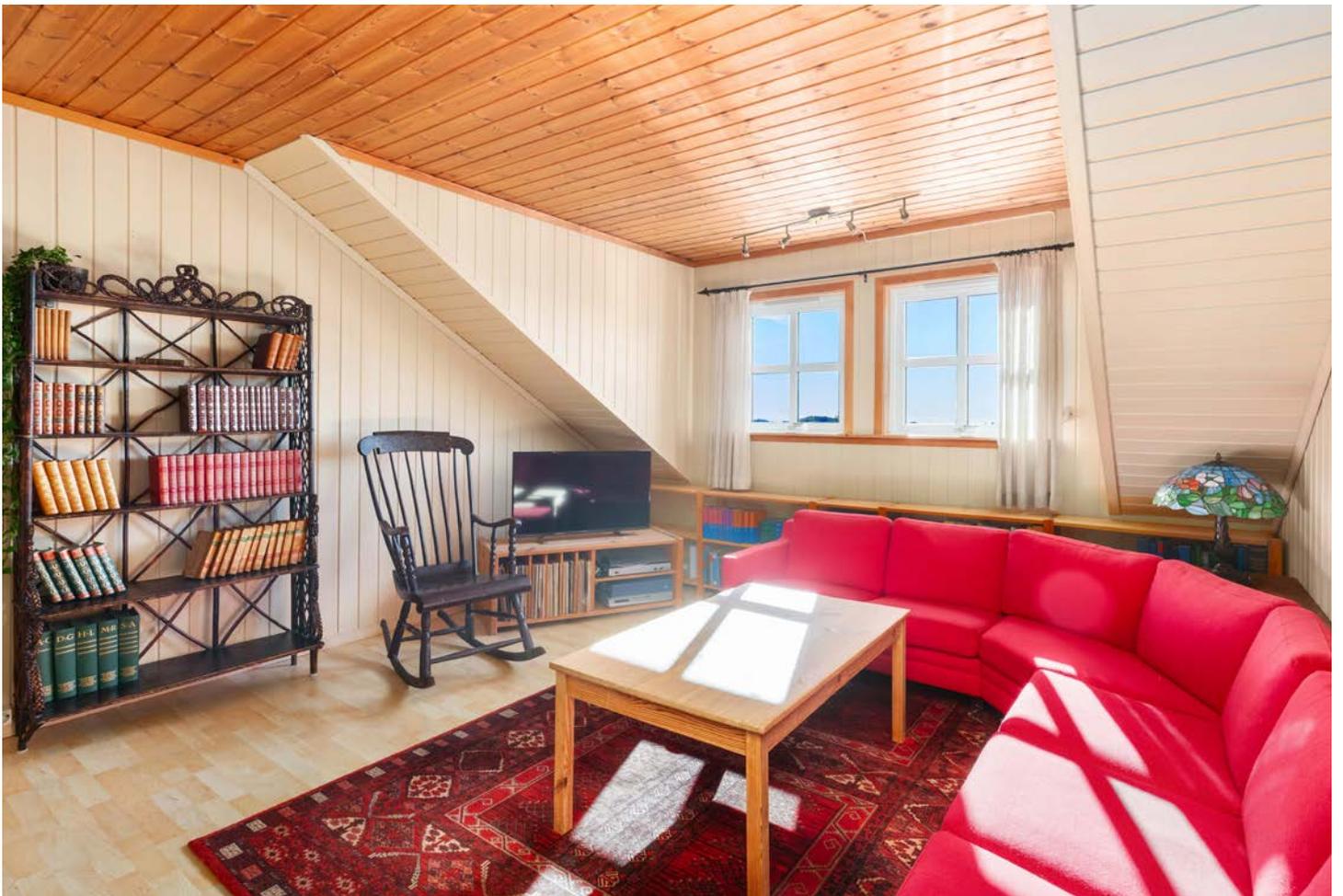












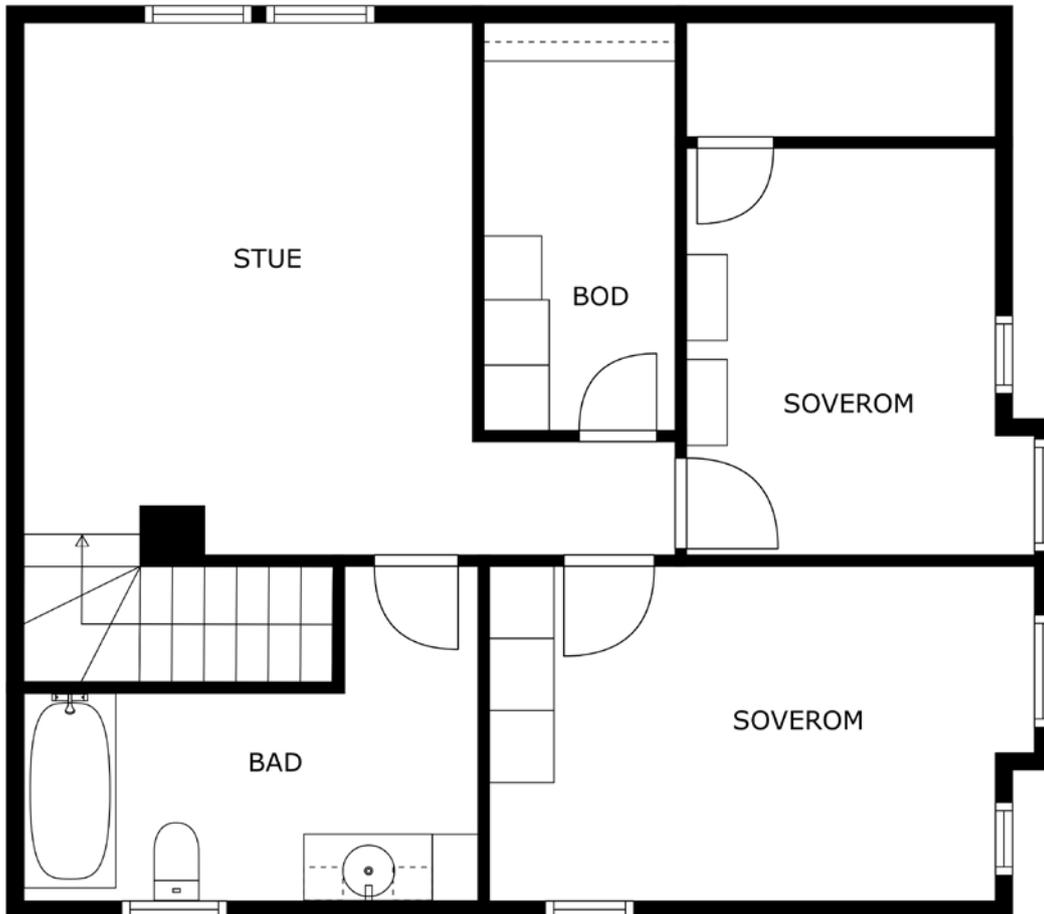
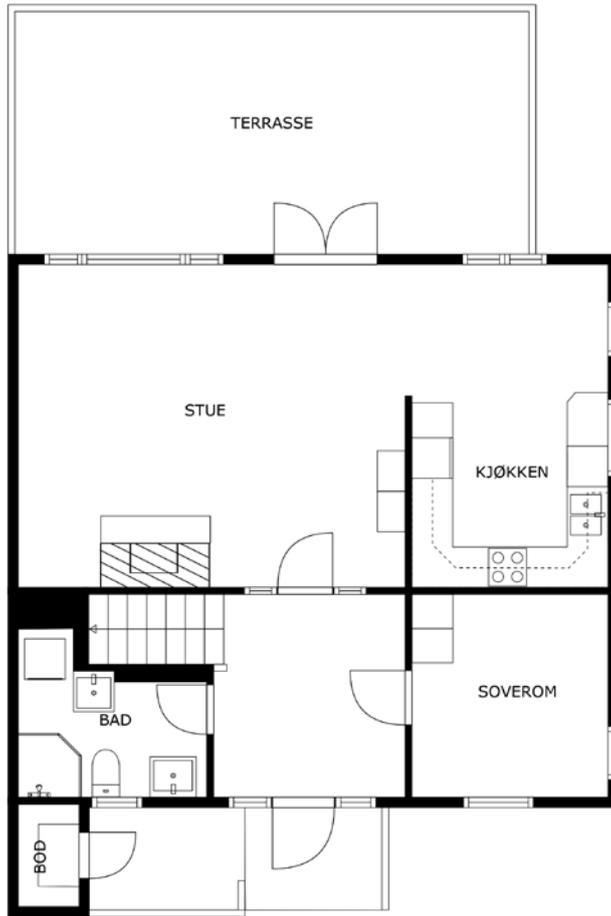






Uteområde tilhørende 7C





# Nabolagsprofil

Veslefrikkveien 7C - Nabolaget Søm øst/Strømme - vurdert av 157 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Snehvitbakken Linje A3, M3, N3	5 min	0.3 km
Rona Buss, flybuss	24 min	1.7 km
Kongshavn brygge Linje 91	10 min	6.6 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	11 min	9.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	12 min	9 km

## Skoler

Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 157 elever, 10 klasser	12 min	0.8 km
Strømme skole (1-7 kl.) 355 elever, 23 klasser	18 min	1.3 km
Vardåsen skole (1-7 kl.) 325 elever, 15 klasser	20 min	1.5 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 327 elever, 21 klasser	16 min	1.2 km
MARITIM vgs. Sørlandet	10 min	
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min	

## Ladepunkt for el-bil

Strømmeveien 85 - Lukket anlegg - K... 17 min
---



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

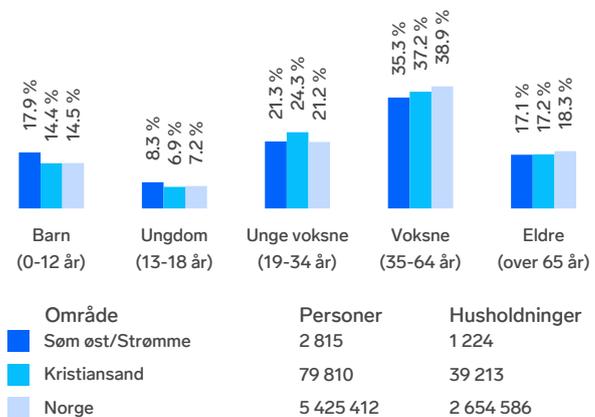
Veldig bra 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Søm Solkollen barnehage (1-5 år) 81 barn	7 min	0.5 km
Liantjønn barnehage (0-5 år) 117 barn	9 min	0.7 km
Lindtjønn FUS bhg - Rødhetta (1-5 år) 39 barn	10 min	0.8 km

## Dagligvare

Coop Extra Vardås Post i butikk, PostNord	12 min	0.9 km
Rema 1000 Strømme	14 min	



## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**  
Lite støynivå 92/100

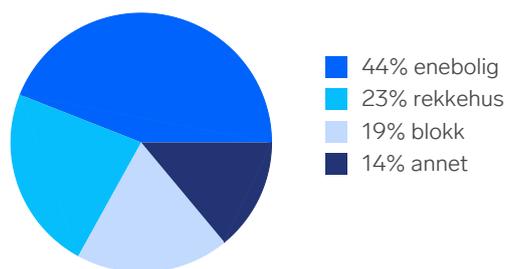
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 91/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

## Sport

-  Alvestien balløkke 6 min   
Ballspill 0.5 km
-  Bamse Brakarsvei kunstgressløkke 7 min   
Ballspill 0.6 km
-  Fresh Fitness Rona 23 min 
-  Randesund fysio og Tr.senter 7 min 

## Boligmasse



«Koselig nabolag med mange snille naboer! Kort vei til skole, tur områder, butikk og busstopp Perfekt for småbarnsfamilier og eldre! :D»

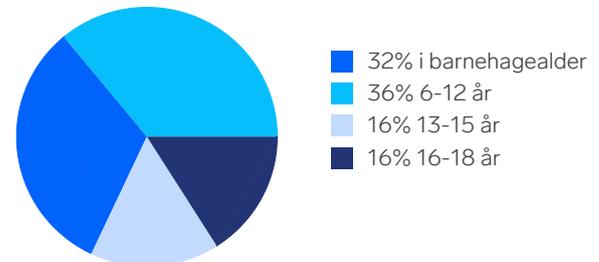
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Rona Senter 23 min 
-  Vitusapotek Søm 23 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



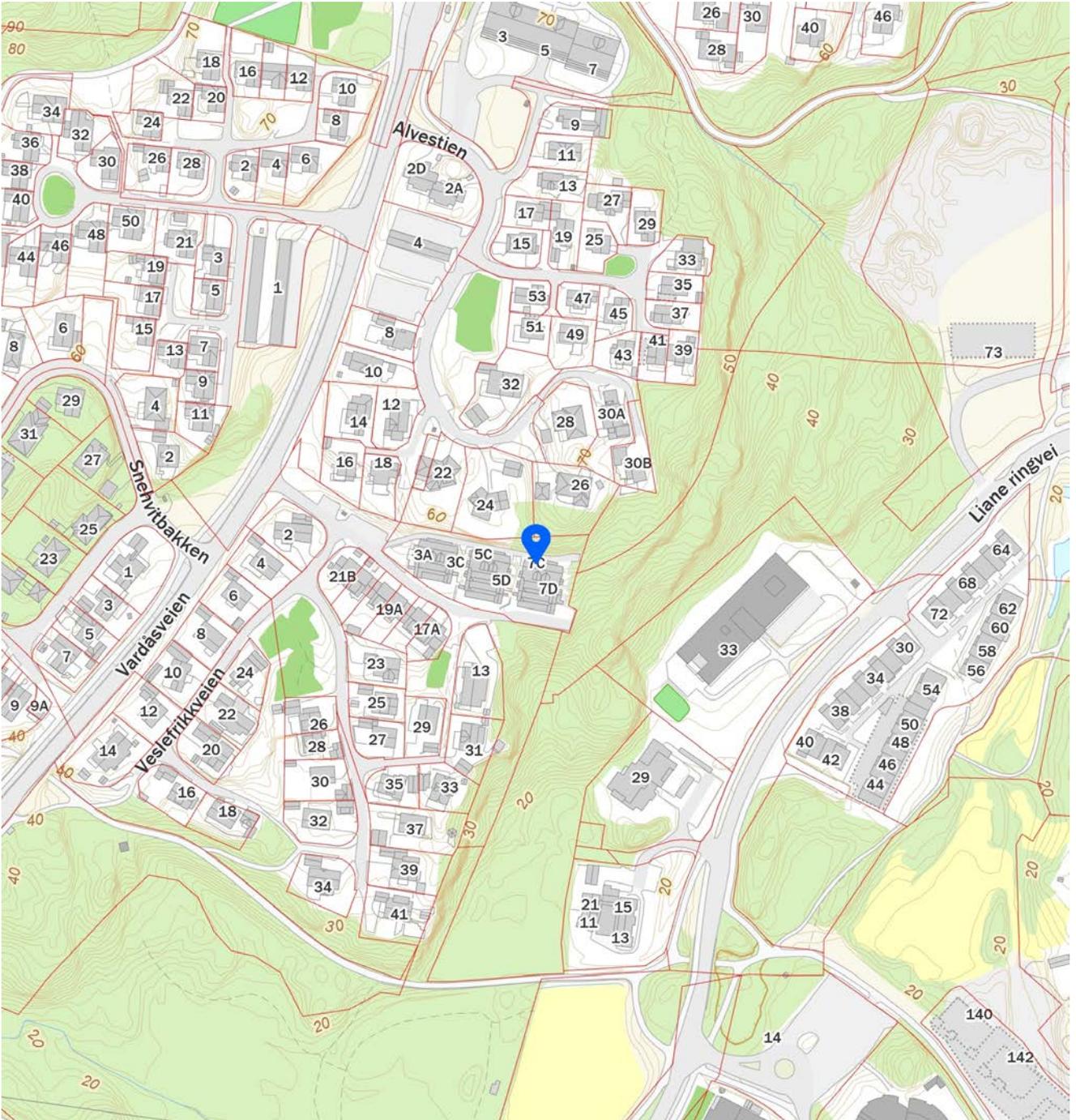
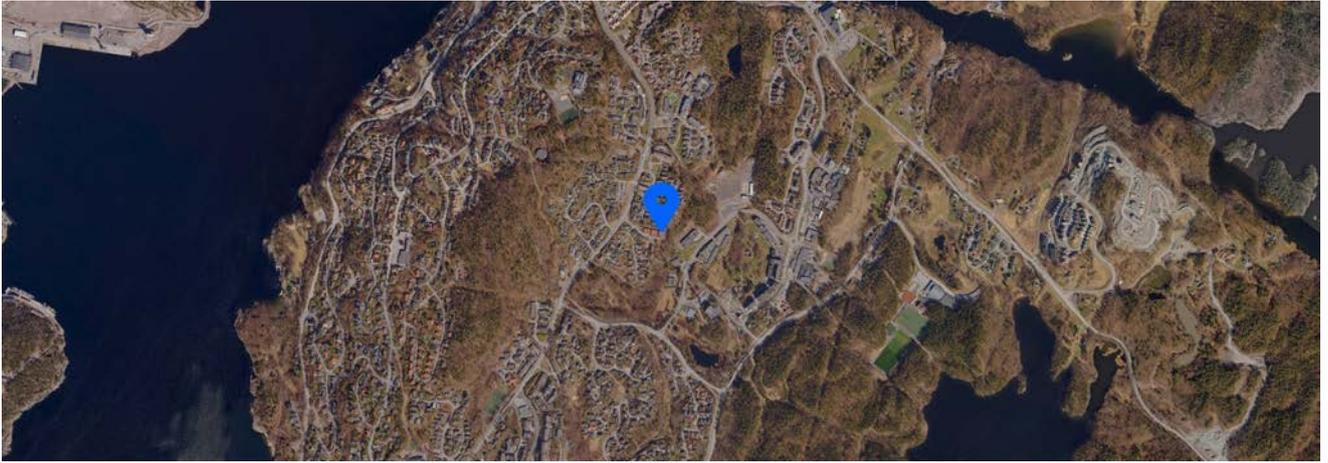
0%

45%

-  Søm øst/Strømme
-  Kristiansand
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap       Fryseskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **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.
4. **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.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **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.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **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.
12. **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.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

\_\_\_\_\_  
Selgers initialer



# Tilstandsrapport

Veslefrikkveien 7 C, 4638 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

# gnr. 61, bnr. 603, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m<sup>2</sup> BRA-i: 129 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.09.2024

Rapportdato: 22.10.2024

Oppdragsnr.: 19204-3642

Referansenummer: RS1013

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

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

Kontakt mobil 91 56 37 18 eller E-post: [thomasadler.olsen@gmail.com](mailto:thomasadler.olsen@gmail.com)



Rapportansvarlig

Thomas A. Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
[thomasadler.olsen@gmail.com](mailto:thomasadler.olsen@gmail.com)  
915 63 718



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i toppetasjen med innredet loftsetasje i terrasseblokk som ble oppført i 1998. En liten utvendig bod er bygget under skråtaket ved inngangspartiet i ca. 2016 og en garasje med bod i underetasjen tilhører leiligheten. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

## Leilighet - Byggeår: 1998

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betong-takstein som utvendig taktekke på boligen er i fra byggeår, samt plast-takrenner m/nedløp, luftelyre, stigetrinn, snøfanger og helbeslag på pipen. Saltak med kvist, kilrenner oppført i trekonstruksjoner og med takbord i fra byggeår som undertak. Vindtett-plater er synlig på kaldtloftet og takkonstruksjonen er trolig "luftet over tak" siden utvendige gesimser ikke har luftespalter. Ventilert er montert i gavl-vegger for utlufting av kaldtloftet. Boligen er kledd utvendig med stående og liggende trekledning i fra byggeår, og vinduer med 2.lags glass, inngangsdøren med 2.lags glass med 2 sidefelt med 2.lags glass og to-fløyet balkongdør med 2.lags glass i stuen er i fra byggeår. Inngangsdøren har noe utvendig maling flass etc. og balkongdøren i stuen har utvendig værslitasje etc. i bunn av dørbladene. Terrasse i fra byggeår ut i fra stuen med fliser på dekke med papp-tekking el. og rekkverk i trekonstruksjoner har høyde på ca. 95 cm. Det er sprekker i flere fliser, samt en del "boom", løse fliser, manglende fuger, værslitasje etc. og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på membranen som ikke er kontrollert av undertegnede. Garasjen med bod fremstår som i fra byggeår med alu-leddport m/åpner montert og el-bil lader.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige dører og innvendige overflater i fra byggeår har generelt normal bruksslitasje ut i fra alder, men parkett-gulvet i stuen foran stue vinduer har merker, fuktsvelling etter potte planter, og det er mindre merker etc. på utsatte steder som bla. foran terrasse døren, foran kjøkkenvasken etc. Etasjeskillere er trolig oppført i tre konstruksjoner. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver i 1.etasje på befaringen, noe sig/avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-10 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, stue/kjøkken på befaringen. I loftstuen er det noe sig/avvik mot veggen i baderommet som har sprekker i silicon-fuger ved overgang gulv/vegger grunnet sig i gulvet (se videre pkt. baderom). Det ble målt ca. 5-20 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i loftstue, soverom på befareingen. Malt/pusset element-pipe i fra byggeår med feiluke og murt peis m/innsats i stuen og over tak har pipen helbeslag og stigetrinn montert på yttertaket. Innvendig trapp i fra byggeår har normal slitasje med håndløper montert på vegger.

# Beskrivelse av eiendommen

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet i loftsetasjen er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger og panel på innvendig tak. Plast-sluk i fra byggeår med stålrisk i gulvet foran toalett, og badekar, toalett og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet. Det er sprekker i silicon-fuger ved overgang gulv/vegger, mest mot loftstuen grunnet sig i gulvet, konstruksjon. Forrige rapport opplyser "forrige eier opplyser at sprekken har vært stabil siden den oppstod like etter at huset var nytt". Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet foran toalett på befaringen. Plast-sluk i fra byggeår med stålrisk i gulvet foran toalett med forlenger, klemring og trolig vinyl belegget klemt i sluken. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater på befaringen.

Bad/vaskerommet i 1.etasje er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger og panel på innvendig tak. Plast-sluk i fra byggeår med stålrisk i gulvet foran stålvasken, og toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, stålvask og baderomsinnredning med servant er montert, og varmt vannsbereder trolig i fra byggeår er opplyst å være montert bak vaskemaskinen under trappen og var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringen. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet. Det er sprekker i gulv fliser i hjørne ved innredningen og i hjørne bak døren. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet foran stålvasken på befaringen. Plast-sluk i fra byggeår med stålrisk i gulvet foran stålvasken med forlenger, klemring og trolig vinyl belegget klemt i sluken. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Strai-kjøkkeninnredning i fra byggeår har normal slitasje, bortsett i fra at blandebatteriet på vasken lekker litt og bunnplaten i skapet under vasken har noe slitasje. Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut i gjennom ytterveggen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast og kobber-vannrør og plast-vannrør i fra byggeår, og varmtvannsbereder trolig i fra byggeår er opplyst å være montert bak vaskemaskinen under trappen i bad/vaskerom i 1.etasje og var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringen. Leiligheten varmes opp med vedfyring og elektrisk, og leiligheten har naturlig ventilasjon via lufterventiler i vinduer. Sikringsskap med automatsikringer er montert i gangen, alarm er montert i boligen og brannslukningsapparat.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

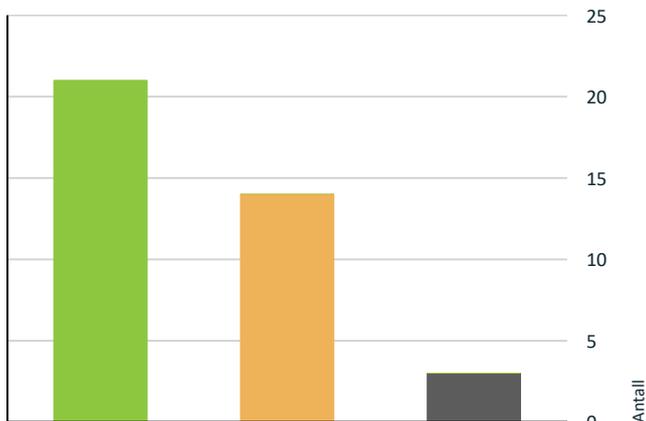
[Gå til side](#)

## Leilighet

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

# 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.

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - 2** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av leiligheten innvendig, felles arealer, utvendige fasader, murer, gjerder, trapper ol. på eiendommen er ikke kontrollert.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1998

**Kommentar**  
Ihht. kommunen.

### Standard

Leiligheten har en normal standard.

### Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Betong-takstein i fra byggeår som utvendig taktekke på boligen har normal værslitasje ut i fra alder, med div. værslitasje bla. på skråtak over inngangspartiet. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og taktekke er ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

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

Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Plast-takrenner m/nedløp, luftelyre, stige-trinn, snøfanger og helbeslag på pipen i fra byggeår har normal værslitasje ut i fra alder. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og takbeslag er ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes ut i fra alder.

### ! TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er kledd utvendig med stående og liggende trekledning i fra byggeår som i hovedsak fremstår i normal god stand og vedlikeholdt ut i fra alder. Normalt vedlikehold kan påregnes og mer på utsatte steder som f.eks. på syd/vest fasader, ved vinduer/dører, vindskier, vannbord og bla. kvisten og stue vinduer har div. værslitasje, flass, mykt treverk etc. og div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes. TG 2 på anmerkninger. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og treverk er ikke fullstendig kontrollert.



### ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med kvist, kilrenner oppført i trekonstruksjoner og med takbord i fra byggeår som undertak. Vindtett-plater er synlig på kaldtloftet og takkonstruksjonen er trolig "luftet over tak" siden utvendige gesimser ikke har luftespalter. Ventiler er montert i gavl-vegger for utlufting av kaldtloftet. Det er noe misfarging, merker rundt luftelyren og pipen, det ble ikke målt unormale fuktverdier i merker på befaringen. Utvendig tetting, beslag etc. er ikke kontrollert av undertegnede og ytterlige kontroll anbefales. Og papp-oppbrett bør være montert utvendig rundt gjennomføringer i yttertak for å hindre lekkasjer. TG 2 på anmerkninger. Kaldtloftet er ikke fullstendig kontrollert grunnet manglende gulv, vanskelig tilgang og forbehold om andre mangler må tas. Ytterlige kontroll anbefales.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer

Vinduer i fra byggeår med 2.lags glass har normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes og mer på utsatte vinduer med bla. smøring av hengsler, beslag etc. og ut i fra alder kan punktering oppstå i glassene.

## TG 2 Dører

Inngangsdør i fra byggeår med 2.lags glass med 2 sidefelt med 2.lags glass og to-fløyet balkongdør i fra byggeår med 2.lags glass er montert i stuen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdøren har noe utvendig maling flass etc. og balkongdøren i stuen har utvendig værslitasje etc. i bunn av dørbladene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes og ut i fra alder kan punktering oppstå i glassene.



## TG 1 Dører - 2

Boddøren til utvendig bod ved inngangspartiet fremstår i normal god stand og normalt vedlikehold kan påregnes.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasse i fra byggeår ut i fra stuen med fliser på dekke med papp-tekking el. og rekkverk i trekonstruksjoner har høyde på ca. 95 cm. Trekledningen har normal værslitasje ut i fra alder og treverk som er ført nær terreng, dekker er mer utsatt for værslitasje og beslag bør monteres. Det er sprekker i flere fliser, samt en del "boom", løse fliser, manglende fuger, værslitasje etc. og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på membranen som ikke er kontrollert av undertegnede. Avrenning, fall forhold på dekke til slukrenne ved rekkverk er ikke kontrollert av undertegnede. Generelt er terrasser som danner tak over underliggende rom en utsatt konstruksjon mht. lekkasjer og jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Div. oppgraderinger, utskiftinger kan påregnes.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Andre utvendige forhold

Garasjen med bod fremstår generelt i normal stand ut i fra alder med alu-leddport m/åpner montert og el-bil lader. Det er noe sprekk utvendig i murpussen og garasjedøren har div. værslitasje i bunn av dørbladet. TG 2 på anmerkninger og div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes. Garasjen og boden er kun lett besiktiget, ikke fullstendig kontrollert.



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater i fra byggeår har generelt normal bruksslitasje ut i fra alder, se neste pkt.

### TG 2 Overflater - 2

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett-gulvet i stuen foran stue vinduer har merker, fuktsvelling etter potteplanter, og det er mindre merker etc. på utsatte steder som bla. foran terrasse døren, foran kjøkkenvasken etc.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. oppgradering, utskiftinger kan påregnes.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trolig oppført i trekonstruksjoner. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver i 1.etasje på befaringen, noe sig/avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-10 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, stue/kjøkken på befaringen. I loftstuen er det noe sig/avvik mot veggen i baderommet som har sprekker i silicon-fuger ved overgang gulv/vegger grunnet sig i gulvet (se videre pkt. baderom). Det ble målt ca. 5-20 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i loftstue, soverom på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Radon

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Malt/pusset element-pipe i fra byggeår med feieluke og murt peis m/innsett i stuen og over tak har pipen helbeslag og stigetrinn montert på yttertaket. Ok avstand foran ildsted til brennbart materiale og registrerte ikke sprekker i synlige overflater på pipen på befaringen. Innvendig pipeløp og utvendig pipebeslag er ikke kontrollert av undertegnede.



## TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i fra byggeår har normal slitasje med håndløper montert på vegger.



## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i fra byggeår har normal slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørbladet til soverommet i 1.etasje tar litt i mot sidekarmen/oppe og dør til soverommet i loftsetasjen har loddavvik (siger opp).

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger og panel på innvendig tak. Plast-sluk i fra byggeår med stållrist i gulvet foran stål-vasken, og toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, stål-vask og baderomsinnredning med servant er montert, og varmtvannsbereder trolig i fra byggeår er opplyst å være montert bak vaskemaskinen under trappen og var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringen. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og panel på innvendig tak har normal slitasje.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekker i gulv fliser i hjørne ved innredningen og i hjørne bak døren. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet foran stål-vasken på befaringen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Div. oppgradering, utskiftinger kan påregnes.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, stål-vask og baderomsinnredning med servant er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen. Varmtvannsbereider trolig i fra byggeår er opplyst å være montert bak vaskemaskinen under trappen og var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringen.



Servanten har noen mindre sprekker. TG 2

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

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

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk i fra byggeår med stålrister i gulvet foran stål-vasken med forlenger, klemring og trolig vinyl belegg klemt i sluken. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## LOFTSETASJE > BAD

### Generell

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger og panel på innvendig tak. Plast-sluk i fra byggeår med stålrister i gulvet foran toalett, og badekar, toalett og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet.



## LOFTSETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk i fra byggeår med stålrister i gulvet foran toalett med forlenger, klemring og trolig vinyl belegg klemt i sluken. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## LOFTSETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og panel på innvendig tak har normal slitasje.

## LOFTSETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i silicon-fuger ved overgang gulv/vegger, mest mot loftstuen grunnet sig i gulvet, konstruksjon. Forrige rapport opplyser "forrige eier opplyser at sprekken har vært stabil siden den oppstod like etter at huset var nytt". Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet foran toalett på befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. oppgradering, utskiftinger kan påregnes.



# Tilstandsrapport

## LOFTSETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Servanten har noen mindre sprekker og dører under vasken har noe "slappe" hengsler, lukker seg ikke helt. TG 2



## LOFTSETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

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

## LOFTSETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Strai-kjøkkeninnredning i fra byggeår har normal slitasje, bortsett i fra se neste pkt.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning - 2

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blandebatteriet på vasken lekker litt og bunnplaten i skapet under vasken har noe slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. oppgradering kan påregnes.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut i gjennom ytterveggen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Kobber-vannrør og plast-vannrør i fra byggeår, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



### TG 1 Avløpsrør

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

### TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via lufteventiler i vinduer.

### TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmes opp med vedfyring og elektrisk.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder trolig i fra byggeår er opplyst å være montert bak vaskemaskinen under trappen i bad/vaskerom i 1.etasje og var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

### Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er montert i gangen.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Installert byggeår av Hilmarsens Elektriske AS og ukjent mht. evt. oppdateringer gjennom årene.**
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 Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel

# Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og 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?

**Nei**



## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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.*

Alarm er montert i boligen og brannslukningsapparat.

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?

**Ukjent**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn og grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i fra byggeår er ikke kontrollert av undertegnede.

# 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

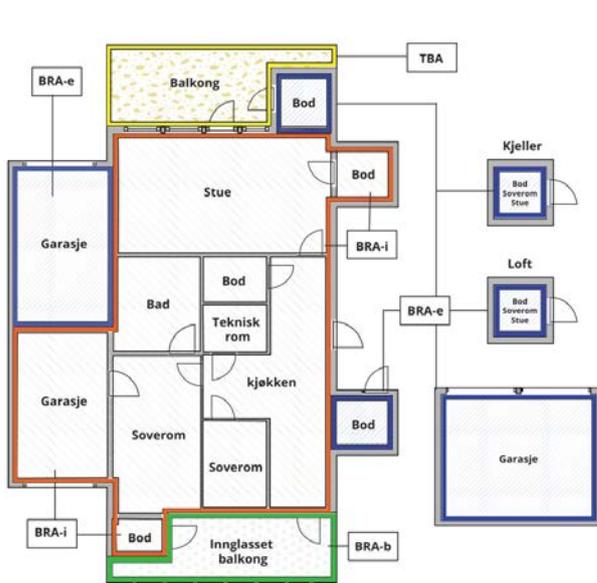
## Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	61			61	
1. etasje	68	1		69	37
Underetasje		27		27	
<b>SUM</b>	<b>129</b>	<b>28</b>			<b>37</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>157</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Loftstue , Bad , 2 soverom , Bod		
1. etasje	Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom/kontor	Utvendig bod med låsbar dør	
Underetasje		Garasje , Bod	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	125	4

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Eva Louise Furuholmen Jørlo	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	61	603		15	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Veslefrikkveien 7 C

#### Hjemmelshaver

Jørlo Gro Furuholmen, Hsh Entreprenør AS

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.10.2024	Gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	25.09.2024	Rekvirent har gitt opplysninger om leiligheten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.10.2024		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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

## PERSONVERN

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/RS1013>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Veslefrikkveien 7C, 4638 KRISTIANSAND S

09 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Veslefrikkveien 7C	Veslefrikkveien 7C	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2011

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

fra 2011 til 2024

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 824391

## Informasjon om selger

Hovedselger

Jørlo, Eva Louise Furuholmen



## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Egenerklæring

---

**A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.**

Jeg har ikke bodd i boligen selv og kjenner lite til den. Kjente opplysninger er gitt til takstmann.

## 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 94106306**

# VEDTEKTER FOR SAMEIT VESLEFRIKKVEIEN 3, 5 OG 7

## § 1 - Navn og formål

Sameiets navn er Veslefrikkveien Sameie 3,5 og 7, med organisasjonsnummer 997 224 337. Sameiet består av 16 boligseksjoner på gnr. 61 bnr. 603 på festet grunn i Kristiansand kommune, ihht. oppdelingsbegjæring.

Eierbrøken er:

Veslefrikkveien 3 A	Andel 136/2259	Seksjon 1	Matrikkelnr. 61/603/0/1
Veslefrikkveien 3 B	Andel 196/2259	Seksjon 3	Matrikkelnr. 61/603/0/3
Veslefrikkveien 3 C	Andel 122/2259	Seksjon 2	Matrikkelnr. 61/603/0/2
Veslefrikkveien 3 D	Andel 198/2259	Seksjon 4	Matrikkelnr. 61/603/0/4
Veslefrikkveien 5 A	Andel 113/2259	Seksjon 5	Matrikkelnr. 61/603/0/5
Veslefrikkveien 5 B	Andel 113/2259	Seksjon 7	Matrikkelnr. 61/603/0/7
Veslefrikkveien 5 C	Andel 166/2259	Seksjon 9	Matrikkelnr. 61/603/0/9
Veslefrikkveien 5 D	Andel 122/2259	Seksjon 6	Matrikkelnr. 61/603/0/6
Veslefrikkveien 5 E	Andel 122/2259	Seksjon 8	Matrikkelnr. 61/603/0/8
Veslefrikkveien 5 F	Andel 170/2259	Seksjon 10	Matrikkelnr. 61/603/0/10
Veslefrikkveien 7 A	Andel 113/2259	Seksjon 11	Matrikkelnr. 61/603/0/11
Veslefrikkveien 7 B	Andel 113/2259	Seksjon 13	Matrikkelnr. 61/603/0/13
Veslefrikkveien 7 C	Andel 161/2259	Seksjon 15	Matrikkelnr. 61/603/0/15
Veslefrikkveien 7 D	Andel 122/2259	Seksjon 12	Matrikkelnr. 61/603/0/12
Veslefrikkveien 7 E	Andel 122/2259	Seksjon 14	Matrikkelnr. 61/603/0/14
Veslefrikkveien 7 F	Andel 170/2259	Seksjon 16	Matrikkelnr. 61/603/0/16

som er beregnet ut fra leilighetenes bruksareal.

Sameiet har til formål å:

- ivareta driften av sameiet
- administrere bruk og hold av fellesanlegg og fellesarealer
- ivareta alle andre saker av felles interesse

## § 2 - Sameiemøte

Den øverste myndighet er sameiemøte. Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/5 av sameierne ønsker det. Det må oppgis hvilke saker so ønskes behandlet. Innkallingen til sameiemøte skal skje med minimum 14 dagers varsel. Innkallingen skal inneholde tidspunkt, sted og sakliste.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiemøte, skal sendes skriftlig til styret senest 4 - fire - uker før møtet.

Ordinært sameiemøte skal behandle:

- Styrets årsberetning •
- Regnskap og budsjett •
- Valg av styreformann •
- Valg av styremedlemmer •
- Årsmøtet fastsetter styremedlemmenes og varamedlemmenes honorar for hvert styremøte for kommende periode (årsmøte til årsmøte) •
- Andre saker nevnt i innkallingen •

I sameiemøte har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver boligseksjon de eier. Foruten eierne, har husstandsmedlemmer møte- og talerett i sameiemøte.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Sameiemøte vedtar vedtekter og husordensregler.

Revisor velges av sameiemøte. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Sameiemøtene ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger sameiemøte en møteleder.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiemøte. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som etter forholdene og utgiftens størrelse må ansees som vesentlig. Videre kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endringer av vedtektene.

### § 3 - Styret

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltningen av sameierne felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøte.

Styret velges av årsmøtet og skal bestå av 3 - tre - medlemmer hvorav et av medlemmene av årsmøtet tildeles funksjon som kasserer med disposisjonsrett til sameiets konti. Dertil velges 1 varamedlem.

Styremedlemmene velges for 2 - to - år. Styrets leder velges for 1 - ett - år.

Styremedlemmer som selger sin seksjon, trer samtidig ut av styret.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggende representerer styret sameierne og forplikter med underskrift av styrets leder og to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

Hvert styremedlem mottar et styrehonorar fastsatt av årsmøtet for hvert styremøte vedkommende møter på, dog maksimalt 5 ganger det fastsatte beløp, for hver periode (fra årsmøte til årsmøte). Trer varamedlemmet inn mottar vedkommende samme godtgjørelse pr fremmøte. Honoraret utbetales tidligst etter hvert møte.

#### **§ 4 - Disposisjons- og råderett**

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Grensen til hver leilighet: alt under opprinnelig tak tilhører eier av seksjonen. Hele altanen not syd tilhører seksjonen.

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ved salg og utleie plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering.

Ved utleie plikter sameierne å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Sameierne og leietakerne plikter å følge husordensreglene og vedtektene. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å flytte fra seksjonen med minst 30 - tretti - dagers varsel, og forlange salg av seksjonen til offentlig takst. Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold, kan trekkes fra salgssummen.

Som mislighold menes blant annet at en sameier ikke betaler sin del av fellesutgiftene etter to skriftlige varer med 14 dagers frist for innbetaling. Det skal fremgå av varselet hva manglende betaling kan resultere i.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for innbetaling av fellesutgifter og andre utgifter sameiet har bestemt.

#### **§ 5 - Disposisjon av fellesanlegg**

Den enkelt sameier er i all hovedsak ansvarlig for beplantning og rydding utenfor sin seksjon (dersom ikke sameiet finner det mer formålstjenlig å gjøre det annerledes).

## § 6 - Vedlikehold

Hver enkelt sameier har det fulle innvendige vedlikehold av seksjonene samt utvendige vinduer, dører og terrasse.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, herunder alle utvendige flater, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets felles ansvar. Omfanget av det ytre vedlikehold skal fastsettes gjennom planer på løpende og periodisk vedlikehold. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos et sameiemedlem, kan styret etter 3 - tre - måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

## § 7 - Forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Innboforsikring tegnes av den enkelte sameier.

Dersom det oppstår skade i leiligheten til en av sameierne, som ikke dekkes av «innboforsikringen», så må egenandelen betales av sameieren, dersom sameiets forsikringsselskap blir involvert».

## § 8 - Fellesutgifter

Sameiernes utgifter til sameiet skal fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøken, som er fastsatt på grunnlag av areal.

Dersom sameiet finner det naturlig å endre fordelingsnøkkel må dette først tas opp i sameiemøte.

På grunnlag av årsregnskap, budsjett o.a., fastsetter årsmøtet de felleskostnader seksjonseierene skal betale. De fordeles på den enkelte seksjonseier i hht. eierbrøken i § 1. Beløpet forfaller innen den 15. i hver måned. 3 måneders manglende innbetaling gir styret plikt til å sende purring. Etter 2 purringer går saken til innkasso. Ved fastsettelse av á-konto-beløpene, kan det tas hensyn til om det her bygges opp reserver til å møte uforutsette utgifter eller større fremtidige utgifter til påkostninger, vedlikehold av grunn eller bygninger. Innbetalte beløp følger leiligheten ved eierskifte/salg.

Felleskostnadene reguleres årlig i hht. konsumprisindeksen pr 1. januar hver år med virkning fra og med februar måned. Justeringer utover dette kan kun foretas av årsmøte.

## **§ 9 - Bygningsmessige arbeider**

Standardheving som påbygg, utskiftning av vinduer eller dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter samtykke fra styret og eventuelt sameiemøte.

Dersom en sameier vil utvide sin seksjon med påbygg, skal dette godkjennes på sameiemøte med 2/3 flertall. Sameieren må selv stå for re-seksjonering og evt. tinglysing, og må bære disse kostnadene selv.

## **§ 10 (strøket )**

## **§ 11 - Garasjer, garasjeboder og andre utvendige boder**

På grunn av brannfare skal ikke bensin og andre brennbare væsker i kanner på mer enn 5 liter oppbevares i bodene (jfr. brannforskriftene).

## **§ 12 - Utstyr som monteres på yttervegger**

Før montering av utstyr som anordnes på yttervegger, eller utvendige endringer på bygget, skal dette klareres med styret. Dette for at det skal anordnes slik at det er til minst sjenanse for naboer og bevarer byggets helhetlige preg. Eksempelvis gjelder dette markiser, persiener, lamper, varmpumper, parabolantenn, innsetting av glass (levegg) og liknende utstyr.

## **§ 13 - Lov om eierseksjoner**

Sameiet skal følge Lov om eierseksjoner dersom noe annet ikke er bestemt i vedtektene.

## **§ 14 - Om forståelse av vedtektene**

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås og at det skal bli et godt forhold for sameiet. Dersom det likevel oppstår tvist om spørsmål som ikke kan løses ved forhandlinger, skal dette avgjøres ved de vanlige domstoler.

Ved eierskifte av seksjoner, skal vedtektene gjøres kjent for den ny sameieren før eller senest samtidig med at overdragelsen finner sted.

*(Revidert på sameiemøter i 2003, 2004, 2005, 21.04.2015, 08.11.2016 og 21.03.2018.)*

# HUSORDENSREGLER

## **1. RO OG ORDEN**

Det bør til enhver tid tas hensyn til naboene ved aktiviteter som kan være til sjenanse. Mellom kl 23.00 og 08.00 bør det tas ekstra hensyn. Ved store anledninger må nærmeste nabo informeres/varsles.

## **2. SØPPEL**

Hver enkelt beboer har ansvaret for egen søppel.

Søppeldunker

Oppbevares i felles boder ved hver trappeoppgang. Den enkelte sameier er ansvarlig for at dunkene tømmes etter behov, spesielt bioavfall må tømmes hver uke i den varme årstiden.

## **3. TØRKING AV KLÆR/TØY**

Det henstilles at tørking av tøy må foregå slik at det blir minst mulig synlig utenfra.

## **4. HUSDYR**

Det er kun tillatt med et husdyr pr. seksjon, og det skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Styret kan gi dispensasjon fra reglene i spesielle tilfeller, etter søknad.

## **5. PARKERING**

Beboere henstilles til å parkere i garasjene, spesielt på vinterstid av hensyn til brøyting til alle døgnets tider, og holde porten lukket og evt låst. Besøkende bør parkere sine kjøretøy på den felles parkeringen ved hovedveien.

## **6. GARASJE, GARASJEBODER OG ANDRE UTVENDIGE BODER**

På grunn av brannfare skal ikke bensin og andre brannfarlige væsker i kanner på mer enn 5 liter oppbevares i bodene (jfr. Brannforskriftene) Kanner skal være av godkjent type.

## **7. TRAPPEOPPGANGER**

Hver enkelt sameier har ansvar for sitt inngangsparti og er ansvarlig for vedlikehold (f.eks. maling, og vasking av felles rekkverk som tilfaller den nærmeste leiligheten)

Ved snøfall skal trapper og passasje ryddes<sup>39</sup> måkes av eieren av nærmeste leiligheten.

## **8. UTSYR SOM MONTERES PÅ YTTERVEGGER.**

Før utstyr montering av utstyr på yttervegger, eller utvendige endringer på bygget, skal dette klareres med styret. Dette for at det skal anordnes slik at det er til minst mulig sjenanse for naboer og bevaring av byggets helhetlige preg. Eksempelvis gjelder dette markiser, persienner, lamper, varmepumper, parabolantenner og innsetning av glass/levegg og lignende utstyr.

# Regnskap 2023

## Sameiet Veslefrikkveien 3-5-7

Konto-nummer	Beskrivelse 30001663476 Brukskonto	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Avvik	Kommentarer regnskap
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Salgsinntekter:					
3100	Felleskostnader	347 131,00	348 883	-1 752,00	
3102	Eierskiftegebyr	3 500,00	3 500	0,00	
3130	Kundeutbytte i Bank	906,00	0	906,00	
3110	Overført fra annen konto	160 000,00	0	160 000,00	Overført fra knr. 3000.43.03845
3115	Tilbakebetalt fra forsikring	28 164,40	0	28 164,40	Egenandel + utlegg vannlekkasje
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER:</b>		<b>539 701,40</b>	<b>352 383</b>	<b>187 318,40</b>	
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
6305	Strøm fellesarealer	6 306,56	12 000	5 693,44	
6306	Brøyting	38 138,00	45 000	6 862,00	
6308	Maling og malingsutstyr	0,00	30 000	30 000,00	
6309	Redskaper/materiell vedlikehold bygning	3 428,00	20 000	16 572,00	
6310	Redskaper/materiell til uteområdene	1 798,00	8 000	6 202,00	
6410	Planter, gjødsel o.l. til uteområdene	973,10	2 000	1 026,90	
6700	Renovasjon	0,00	0	0,00	
6705	Innkjøpte tjenester vedlikehold bygning	403 236,35	420 000	16 763,65	Vegg Teren og Vinduer 3B
6730	Annet vedr. bygning	0,00	8 000	8 000,00	
6731	Kontorekvisita, datautstyr e.l.	2 020,00	2 200	180,00	
6785	Porto	0,00	0	0,00	
6800	Medlemskap Huseiernes landsforening	1 990,00	2 000	10,00	
6810	Juridisk bistand	0,00	0	0,00	
6820	Annen eksternt rådgivning	0,00	0	0,00	
6825	Leie av møtelokale	750,00	1 500	750,00	
6860	Refusjon strøm takrenner	10 994,00	8 000	-2 994,00	
6900	Styre honorar	22 500,00	22 500	0,00	
6940	Arbeidsgiveravgift	8 662,00	9 000	338,00	
6945	Arbeidsgiverskatt Vaktmester	22,00	15 000	14 978,00	Skatt kommer nest år
6950	Diverse	8 006,00	0	-8 006,00	
7000	Festeavgift	24 365,00	25 000	635,00	
7530	Forsikringer	77 244,00	77 000	-244,00	
7770	Bankgebyr/Nettbedrift	181,50	300	118,50	
7790	Diverse kostnader	3 285,00	2 000	-1 285,00	
6710	Vaktmester	21 760,00	42 000	20 240,00	Utført arbeid 2022 (maling for det meste)
<b>SUM DRIFTSUTGIFTER:</b>		<b>635 659,51</b>	<b>751 500</b>	<b>115 840,49</b>	
<b>FINANS- OG EKSTRAORDINÆRE POSTER:</b>					
8040	Renteinntekter	906,00	0	906,00	
8041	Renteinntekter andre kontoer	3 567,61	2 000	1 567,61	
<b>SUM FINANS- OG EKSTRAORDINÆRE POSTER:</b>		<b>4 473,61</b>	<b>2 000</b>	<b>2 473,61</b>	
<b>SUM</b>		<b>-91 484,50</b>	<b>-397 117</b>	<b>73 951,52</b>	

Balanse:	Pr. 01.01.24	Pr.01.01.23	Differanse
Konto: Driftskonto 3000.16.63476	145749,8	92 639,38	53 110,42
Konto: Særevilkårskonto 3000.17.48862	3035,98	2 978,43	57,55
Konto: Konto 3000.43.03845	154419,87	309 678,73	-155 258,86
Kontanter:	-	-	0,00
<b>SUM</b>	<b>303 205,65</b>	<b>405 296,54</b>	<b>-102 090,89</b>

Regnskapet er revidert  
og funnet i orden.

Dato: .....

Sign.: .....

Konto- nummer	Beskrivelse	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>		
Salgsinntekter:		
3100	Felleskostnader	363 000
3102	Eierskiftegebyr	3 500
3110		0
3130		0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER:</b>		<b>366 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>		
6305	Strøm fellesarealer	8 000
6306	Brøyting	60 000
6308	Maling og malingsutstyr	30 000
6309	Redskaper/materiell vedlikehold bygning	9 000
6310	Redskaper/materiell til uteområdene	5 000
6410	Planter, gjødsel o.l. til uteområdene	2 000
6700	Renovasjon	0
6705	Innkjøpte tjenester vedlikehold bygning	100 000
6710	Vaktmester	34 000
6730	Annet vedr. bygning	8 000
6731	Kontorrekvisita, datautstyr e.l.	2 200
6785	Porto	0
6800	Medlemsskap Huseiernes landsforening	2 000
6810	Juridisk bistand	0
6820	Annen ekstern rådgivning	0
6825	Leie av møtelokale	1 500
6860	Refusjon strøm takrenner	8 000
6900	Styrehonorar	22 500
6940	Arbeidsgiveravgift	9 000
6945	Arbeidsgiverskatt Vaktmester	15 000
6950	Diverse	0
7000	Festeavgift	25 000
7530	Forsikringer	100 000
7770	Bankgebyr	300
7790	Diverse kostnader	2 000
<b>SUM DRIFTSUTGIFTER:</b>		<b>443 500</b>
<b>FINANS- OG EKSTRAORDINÆRE POSTER:</b>		
8040	Renteinntekter	0
8041	Renteinntekter andre kontoer	6 000
<b>SUM FINANS- OG EKSTRAORDINÆRE POSTER:</b>		<b>6 000</b>
<b>SUM</b>		<b>-71 000</b>

**oistein.storebo@broadpark.no**

---

**Fra:** Veslefrikkveien Sameie 3 - 5 - 7 <vfvn357@gmail.com>  
**Sendt:** torsdag 2. mai 2024 22:01  
**Til:** janhermanjustvik@gmail.com; geir@sorfor.no; Alf Normann Høyland; Hege Lillesund; Dag Terje Abrahamsen; Hilde Håbesland; tobull-g@online.no; Christine Kongevold Andersen; alex giovanny Ohnstad; Andreas Bjørnsgaard-Andersen; Anne Brit Gunnulfsen; Camilla Ege; Frits Vidar Nikolaisen; Eva Louise Joerlo; Egil Valseth Olsen; harald.hansen45@hotmail.com; Øistein Storebø  
**Emne:** Referat årsmøte 2024.  
**Vedlegg:** Pristilbud Amina Ladestasjon.pdf

## Referat årsmøte 2024

10 av 16 leiligheter til stede.

Camilla har sagt ja til å fortsette som styreleder ett år til.

Vi satt opp dugnad fredag 31/5. Klokkeslett må vi komme tilbake til. Da er det trær som skal kuttes og ryddes opp bak leilighetene, vi tar det som er viktigst og så jobber vi oss nedover. Skulle det være andre ting som trengs å gjøres, er det selvfølgelig tid til dette også.

Alle som har flere enn et husdyr må søke til styret om dette.

Vi i styret lager en 5 års-plan på renovering av byggene. Her vil styret hente inn anbud og få en fagperson til å gå over samtlige vinduer, og vegger i alle leiligheter.

Styret lager en liste i samvær med fagpersonen over hvem som må utføre div først. Vi kan ikke fikse alle ting på en gang, da det ikke er så mye penger på kontoen.

Det er nå krav om installert EL-bil lader hos alle som har EL-bil. Dette skal alle ha fikset innen 1/7. Jeg sender over tilbud fra OneCo, dette er

en veldig fin pris. Skulle noen ønske å installere en lader uten å ha elbil er dette selvfølgelig mulig. Legger med anbud og pris fra OneCo.

Vi minner om at nå går vi mot varmere vær og ber alle beboere ikke ha søppel på trapper, da fugler og rotter går å graver i dette.

Søppeldunker som er overfylt, må sikres med noe tungt da lokk kan blåse av eller fugler og andre dyr graver i dette.

Aateigen maskin fortetter en sesong til med brøyting.

Minner om alle leiligheter er selv ansvarlig for å holde takrenner tomme for løv, og annet som samler seg der.

Alle klager fremover skal sendes på mail til styret. Vi håper jo selvfølgelig at klager evt kan tas med den enkelte beboer/beboere, da ikke alt er en sak for styret. Men styret tar selvfølgelig klagen om de ønsker, og jobber med å finne løsninger så fort det lar seg gjøre.

Har sameiet en forsikrings sak gående på sameiets forsikring, skal dette bli ubetalt på styrets konto og så betaler styret utgiftene.

Styret fikk full tillit til å hente inn anbud fra firmaer til evt arbeid på bygg. Styret kontakter Rune for å sette i gang arbeid på søppelbodene.

Kassene med singel vil bli fylt opp før vinterkulden setter inn.

Har beboeren jobber som skal dekkes av styret skal disse meldes inn FØR jobben utføres, da styret skal hente inn anbud på jobben. Blir jobben utført uten å bli meldt i fra, må dette betales av eier selv.

Returneres etter tinglysing til

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**

TINGLYST  
25 SEPT. 1998  
Kristiansand byrett  
DAGBOK NR. 14272

J. 246/98

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

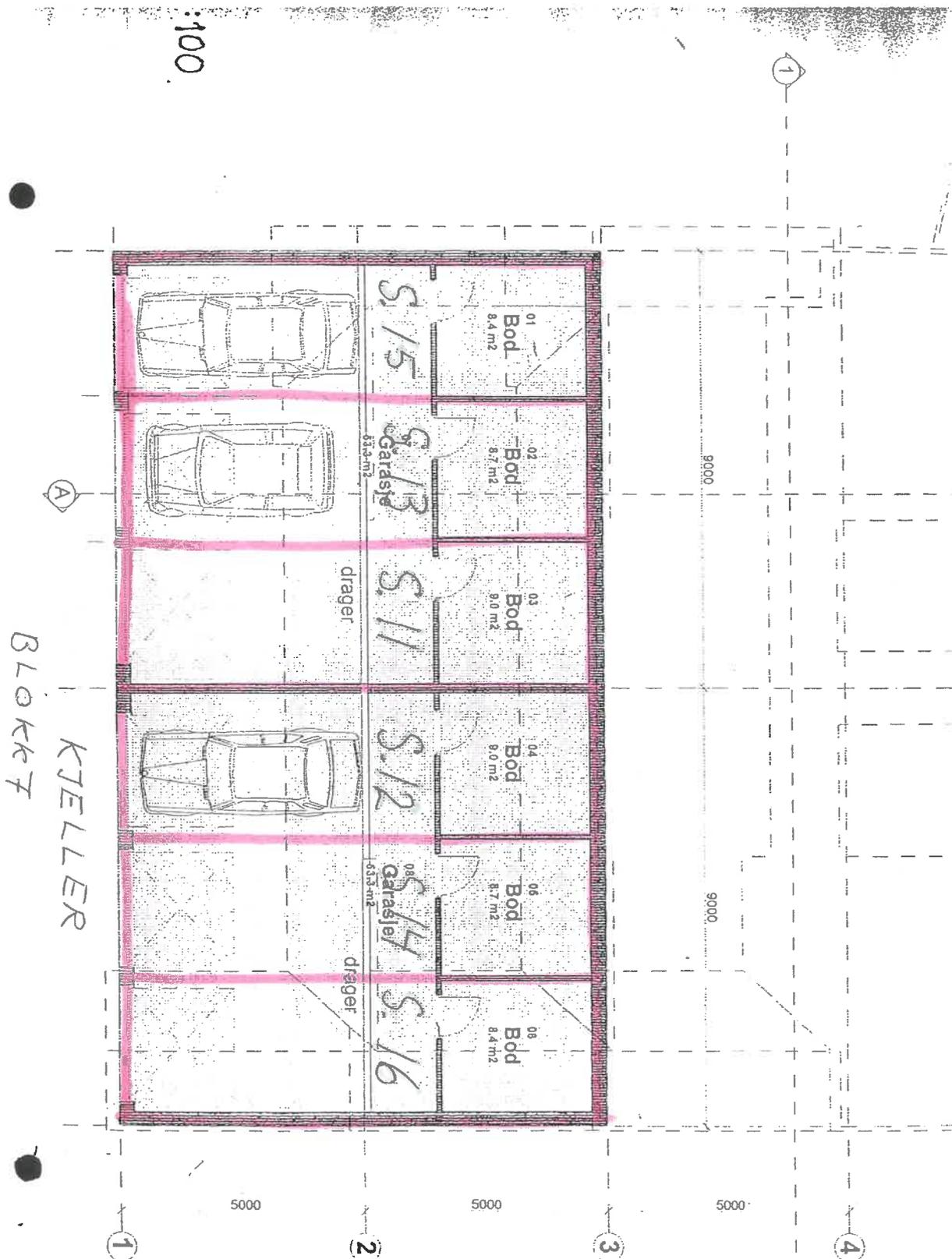
1. Eiendommen				
Kommunenr   Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
Kristiasand	61	603		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
92 00 22 13 8	Bygg og Entreprenørfirma HSH A/S	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	113	B	13	B	113	B	25				37				49			
2	B	122	B	14	B	122	B	26				38				50			
3	B	189	B	15	B	161	B	27				39				51			
4	B	198	B	16	B	170	B	28				40				52			
5	B	113	B	17				29				41				53			
6	B	122	B	18				30				42				54			
7	B	113	B	19				31				43				55			
8	B	122	B	20				32				44				56			
9	B	161	B	21				33				45				57			
10	B	170	B	22				34				46				58			
11	B	113	B	23				35				47				59			
12	B	122	B	24				36				48				60			
Sum tellere:								2 . 224	= nevner:		2 . 224								

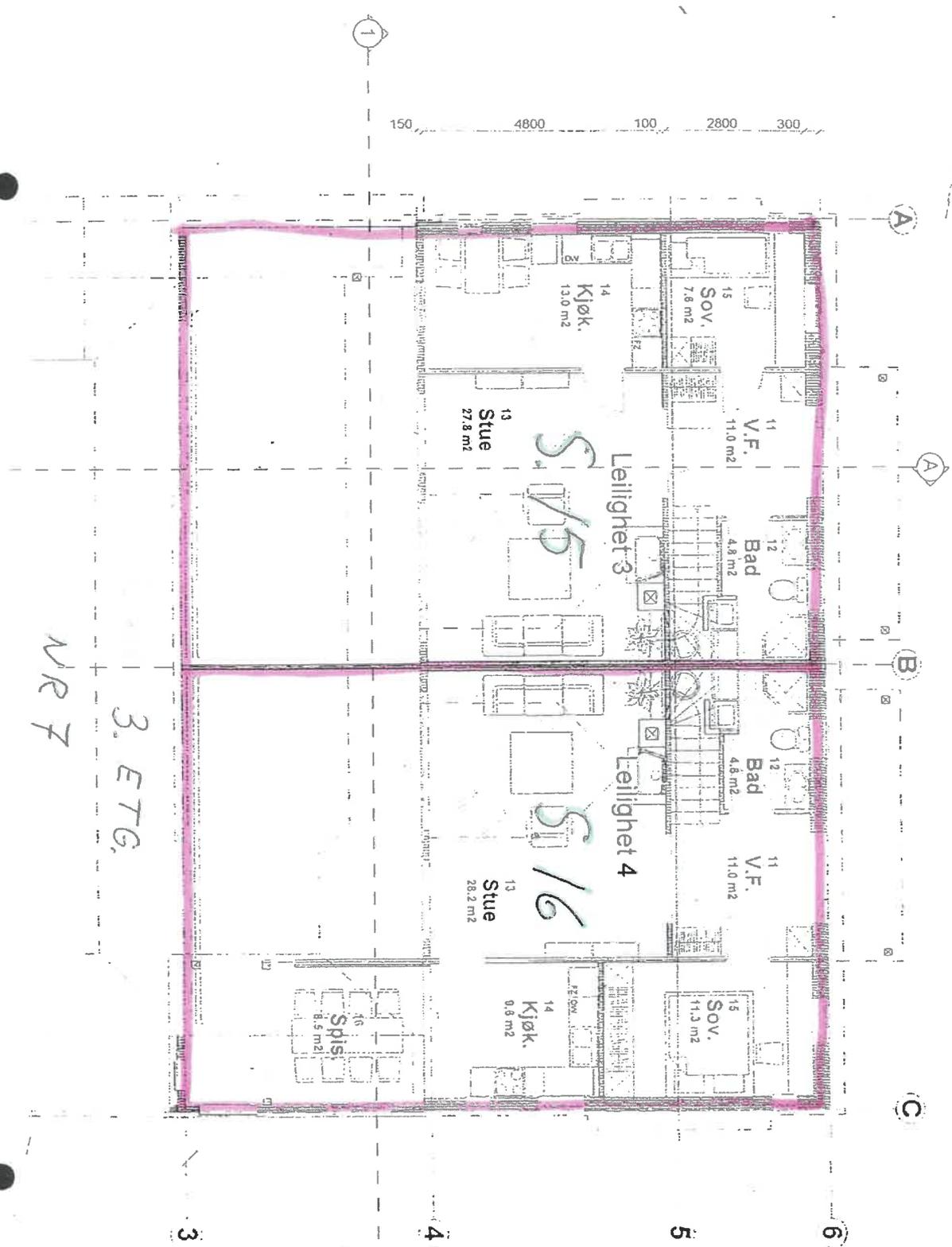
4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
 Doknr: 14272 Tinglyst: 25.09.1998 Emb. 093 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Gur 61 bur 603  
 Verlefikken 7

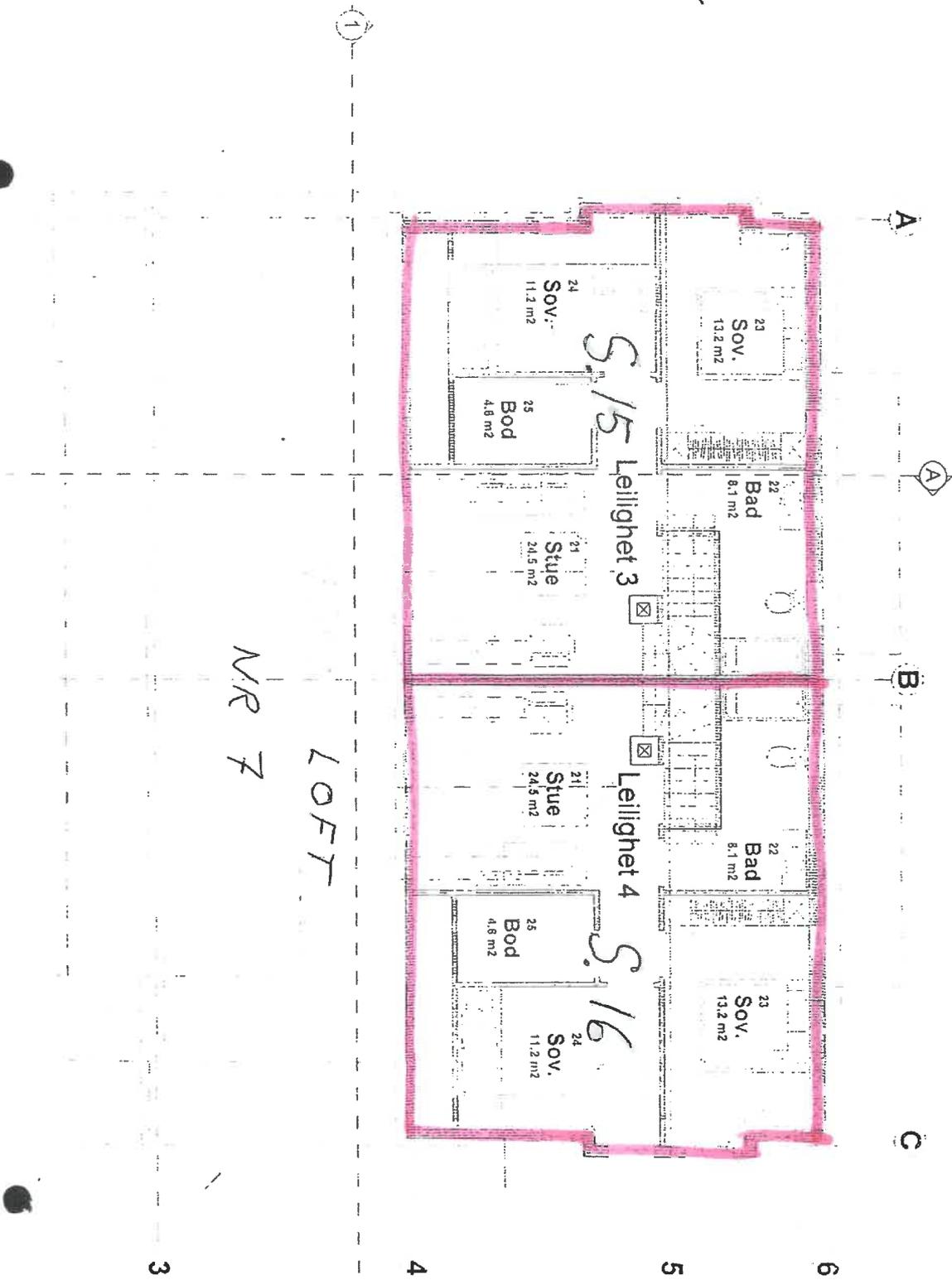
side 11/15



NR 7  
3. ETG.

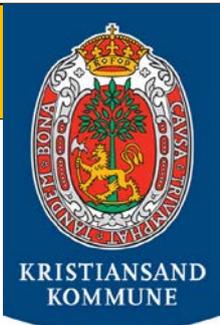
Gnr 61 bnr 603  
Vesteprikkbun. 7

side 14/15



Gnr 61 Lnr 603  
Vetefrikken 7

Side 15/17



# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 61 Bnr.: 603 Fnr.: Snr.:

Adresse: Veslefrikkveien 7C

Areal i m<sup>2</sup>: 3227

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

## Kvalitet eiendomsgrenser:

--- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

--- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 27.09.2024

Sign.: Suzana Rijic





KRISTIANSAND  
KOMMUNE

# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Veslefrikkveien 7C

Dato: 27.09.2024

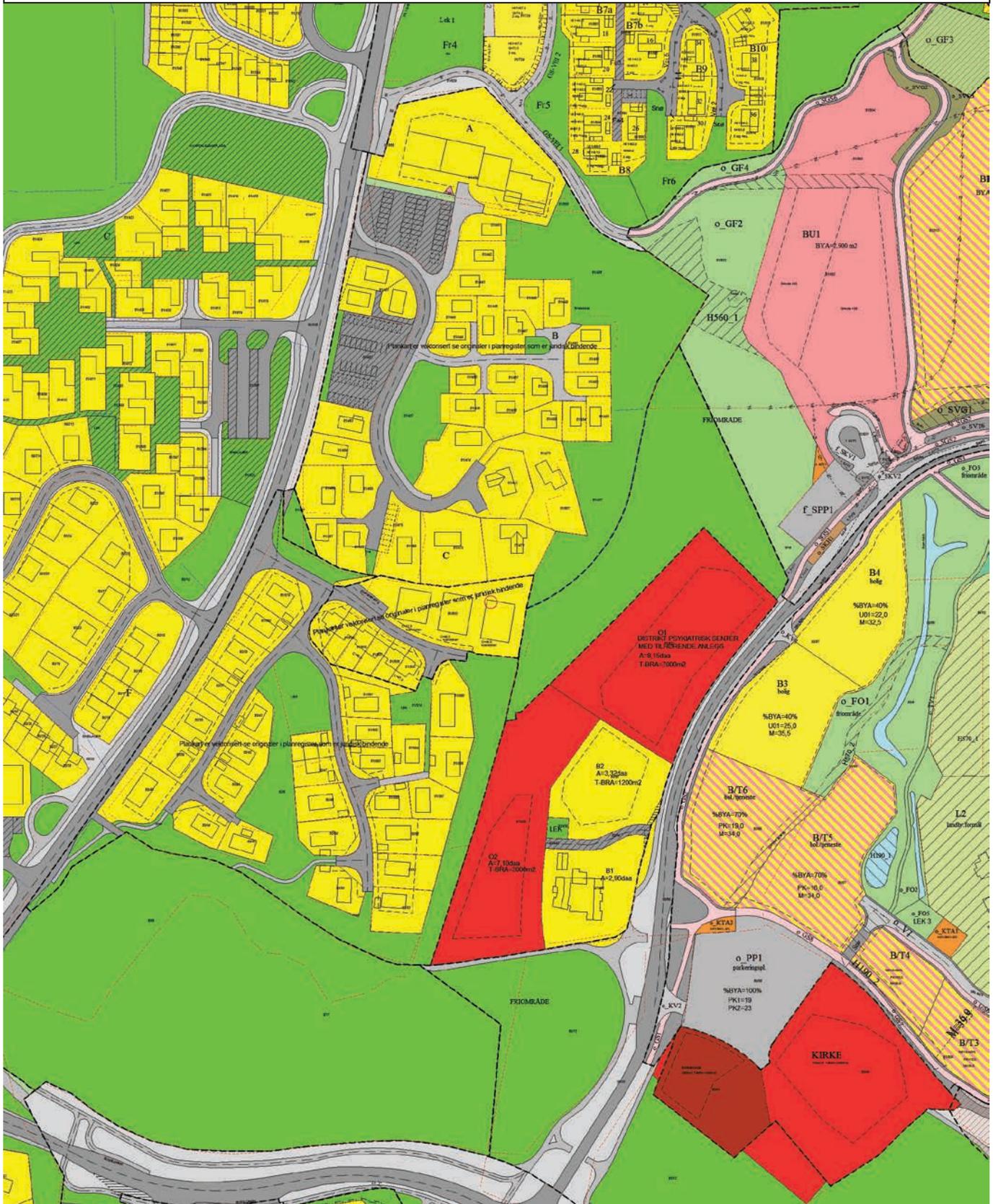
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





# 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](mailto:andre.linge.heltne@sor.no)



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

[morten.haugeland@sor.no](mailto:morten.haugeland@sor.no)



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Veslefrikkveien 7C, 4638 KRISTIANSAND S

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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