

# Fidjeåsen 18

FIDJEÅSEN/RANDESUND



Prisantydning: **kr 2 750 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# Flott 3-roms leilighet med lekkert totalrenovert flislagt bad-Stor inneglasset balkong- Heis- P-plass i kjeller- Sjøutsikt

OMRÅDE  
**FIDJEÅSEN/RANDESUND**

ADRESSE  
**Fidjeåsen 18, 4639  
KRISTIANSAND S**

Prisantydning  
**kr 2 750 000,-**

Fellesgjeld: **kr 748 809,-**  
Omkostninger: **kr 17 481,-**  
Totalpris: **kr 3 516 290,-**  
Fellesutgifter: **kr 7 650,-**

---

BRA-i: 91 m<sup>2</sup>  
BRA-b: 14 m<sup>2</sup>  
BRA Total: 105 m<sup>2</sup>

Boligtype: Andelsleilighet  
Byggeår: 2003  
Soverom: 2  
Rom: 2  
Etasje: 2  
Eierform bygning: Andel  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 3939.5 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

# FIDJEÅSEN 18

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 332, seksjonsnummer 22 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 3 i Fidjeåsen Terrasse Borettslag med orgnr. 985909458

### Areal

BRA - i: 91 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 105 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 91 m<sup>2</sup> Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom og bod.

BRA-b: 14 m<sup>2</sup> Innglasset balkong.

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.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3939.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt. Like utenfor boligen er det bl.a. lekeplass, felles sittegrupper og gjesteparkeringsplasser.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i Fidjeåsen i Randesund med flott utsikt over Byfjorden og innseilinga til Kristiansand.

Bedre utsiktspost skal man lete lenge etter. Leiligheten ligger vestvendt med optimale solforhold og med sen kveldssol. I nrområdet er det butikk, god bussforbindelse til sentrum, flere ulike barnehager, båthavn, Holte ungdomsskole, flotte turområder m.m. Ca 3km unna finner man Kringsjø barneskole. Skoleveien er tilrettelagt med gang og sykkelsti mesteparten av veien.

Et rikholdig turområde med flotte rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Kort vei til lysløype, samt flotte tur- og bademuligheter. Leiligheten ligger flott til på Fidjeåsen like ved Tømmerstø. I nrområdet er det matvarebutikk, gode bussforbindelser til sentrum/Sørlandssenteret, flere barnehager, båthavn, Holte ungdomsskole, flotte turområder mm. Skoleveien er tilrettelagt med gang og sykkelsti mesteparten av veien. Området består av fine tur - og friluftsområder med kort vei også ned til badeplasser ved sjøen, båthavn og populære Tømmerstø brygge. Bussholdeplassen ligger like nedi veien. Sukkevann idrettsanlegg ligger en sykkelstunna, med fotballbaner, idrettshaller og populære turområder samt badevann. På Dvergsnes ligger også dagligvarebutikk, NOV og MHWirth. En kjøretur på ca. 12 minutter tar deg til Kristiansand sentrum, eller Sørlandssenteret.

### **Adkomst**

Fra Kristiansand kjører du mot Tømmerstø, etter du har passert Fidjekilen tar du til venstre opp Holteveien, og i første rundkjøring tar du til venstre opp Fidjeåsen. Ca. 100 meter opp bakken tar du til høyre og følger bakken til blokken kommer til syne på venstre hånd. Stor parkeringsplass foran bygget til gjester. Det vil være skiltet ved fellesvisning.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 2: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, totalrenovert. Arbeid utført av Lundens Ulltveit 10/3, Joachim Lund Veivåg (har våtromsgodkjenning) i 2023.

Pkt. 10: Koblet opp strøm på badet. Arbeid utført av RHE Risør i 2023.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Lys og pen leilighet som bør oppleves. Fast parkeringsplass i parkeringskjeller og heis til etasjen. Leiligheten ligger med god plassering i byggets 2. etasje i nyere boligbygg og er beliggende med flott utsikt mot sjøen og gode solforhold.

Romslig gang med garderobeskap, Lekkert totalrenovert romslig flislagt bad/wc med varme i gulv, dusjhjørne, flott baderomsinnredning, vegghengt wc og med opplegg til vaskemaskin/tørketrommel. Lys pen og romslig stue med store vindusflater og utgang til stor solrik balkong med en flott sjøutsikt., romslig kjøkken med velholdt Strai kjøkkeninnredning med god skap/benkeplass, hvitevarer ( komfyr, stekeovn, oppvaskmaskin og nytt frittstående side by side kjøl/fryseskap) og meget god spiseplass. 2 soverom garderobeskap. Praktisk innvendig bod.

1 romslig bod i 2. etasje, samt fast biloppstillingsplass i felles garasjelegg i kjeller med automatisk portåpner. Det er installert el-billader.

Heis i bygget.

Fidjeåsen Terrasse Borettslag er leiligheter for deg som ønsker utsikt og nærhet til sjøen. Om du i tillegg setter pris på rolig beliggenhet og stilrene boliger, så er dette plassen for deg. Her kan man nyte lange solrike dager på egen romslig, vestvendt terrasse. Fidjeåsen har nærhet til både badestrand, marina, servicetilbud og et flott turterreng. Både utsikt, interiør og utenomhusarealet er av topp kvalitet. Av standard bør det nevnes at alle oppholdsrom har nyslipte eik parkett på gulv og nymalte vegger, bortsett fra badet som er totalrenovert i 2024 og som har flislagt på gulv og vegger. Badet har varme i gulv, opplegg til oppvaskmaskin/tørketrommel, lekker baderomsinnredning og dusjhjørne. Kjøkken med pen og velholdt Strai kjøkkeninnredning med overskap til tak. God plass på kjøkken til langt spisebord. Soverommene har godt med garderobeskap

1 praktisk bod i samme etasje som leiligheten.

1 fast oppstillingsplass i felles garasjekjeller med el-billader.

Det kan ellers nevnes: Nyere dørcalling med åpner og kabel-TV med bredbåndløsning via Telia som er inkludert i felleskostnadene.

### **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 26.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen:

Andelsleilighet med innglasset balkong beliggende i 2.etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2003. Leiligheten fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt kjøkkeninnredningen, men baderommet ble renoverert i 2023. For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG2:

Innvendig > Radon.

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 kjøkken medfølger.

### **Parkering**

Fast parkeringsplass i lukket garasjekjeller med automatisk portåpner. Det er installert EI-billader som er inkludert i handelen. I tillegg er det oppmerkede plasser på fremsiden av blokken som er avsatt til gjester. Gode parkeringsmuligheter. I parkerings-kjeller er det også felles sykkelparkering i låsbart rom.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

### **Polisenummer**

SP588230.12.1

### **Diverse**

Borettslaget har to store fellesboder for oppbevaring av dekk og hagemøbler.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Varme i gulv på bad/wc/vaskerom, 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.

## **BORETTSLAGET/ØKONOMI**

### **Info formuesverdi**

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **BOENHETEN**

### **Felleskostnader inkluderer**

Driftskostnader kr. 3.400,- inkluderer: kommunale avgifter, renovasjon, felles forsikring på bygg, renter på fellesgjeld, forretningsførsel, vedlikehold, energi/strøm fellesareal, styre- og revisjonshonorar. Eiendomsskatt kr. 361,- og Telia TV / Bredbånd kr. 447,-.

---

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 650

**Andel Fellesgjeld**

Kr 748 809

**Fellesgjeld pr. dato**

21.08.2024

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 3 442

**Andel fellesformue**

Kr 18 125

**Andel fellesformue dato**

21.08.2024

**BORETTSLAGET****Borettslagsnavn**

Fidjeåsen Terrasse Borettslag

**Organisasjonsnummer**

985909458

**Andelsnummer**

3

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 30008447744, Sparebanken Sør. Annuitetslån, 4 terminer per år. Rentesats per 21.08.2024: 5.6% pa. Antall terminer til innfrielse: 53. Saldo per 21.08.2024: 9 076 405,-. Andel av saldo: 748 809,-. Første termin: 25.06.2017. Neste avdrag: 25.12.2027 (siste termin 25.09.2037). Opprinnelig innfrielse lån (IN): 546 995,-. Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 546 995,-. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.12.2027 utgjøre ca. kr 4 698,00 per måned for denne boligen. Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale.

**Sikringsordning fellesgjeld**

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

**Forkjøpsrett**

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

**Styregodkjennelse**

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

**Vedtekter/husordensregler**

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

## **Dyrehold**

Det er ikke forbud mot å ha husdyr i leilighetene, men det er en soleklar betingelse at husdyrene ikke forstyrrer nattesøvnen til andre beboere i borettslaget. Det er også en betingelse at husdyr ikke slippes ut på egenhånd og at eierne sørger for at renslighet ivaretas når husdyr luftes innenfor fellesområdet. Husdyr skal holdes borte fra lekeplass og sandkasse. Av hensyn til "udyr" (rotter o.l.) skal det ikke settes ut mat til "herreløse" dyr på borettslagets område.

## **FORRETNINGSFØRER**

### **Forretningsfører**

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

### **Eierskiftegebyr**

Kr 6385

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

09.12.2002 - Dokumentnr: 22045 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:375  
15.01.2003 - Dokumentnr: 727 - Best om garasje/parkering. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:375  
03.02.2003 - Dokumentnr: 1703 - Erklæring / avtale. Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 22.11.2006. 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 bolig og tilhører reguleringsplan nr. 741C, bestemmelser for bebyggelsesplan for Tømmerstø- felt Fidje delområde B2/B7", godkjent av byutviklingsstyret 29.03.2001. Endring av bebyggelsesplan delområde B2-B7 for felt BB1 og BB2, godkjent i byutviklingsstyret 03.06.2004.

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

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

---



## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Prisantydning

Kr 2 750 000

### Fellesgjeld

Kr 748 809

### Totalpris

Kr 3 516 290

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000,00 (Prisantydning)

748 809,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 498 809,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

7 981,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

8 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
8 981,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

17 481,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
3 507 790,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 516 290,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

## **Overtakelse**

Etter avtale.

## **Budgivning**

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

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

## **Betalingsbetingelser**

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

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

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

## **Hvitvaskingsreglene**

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

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle 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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

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

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 108 503,56,- 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**

Hannah Lunden

**Ansvarlig megler**

Pål Birkeland

Eiendomsmegler MNEF

pal.birkeland@sormegleren.no

Tlf: 990 99 228

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

27.08.2024

---















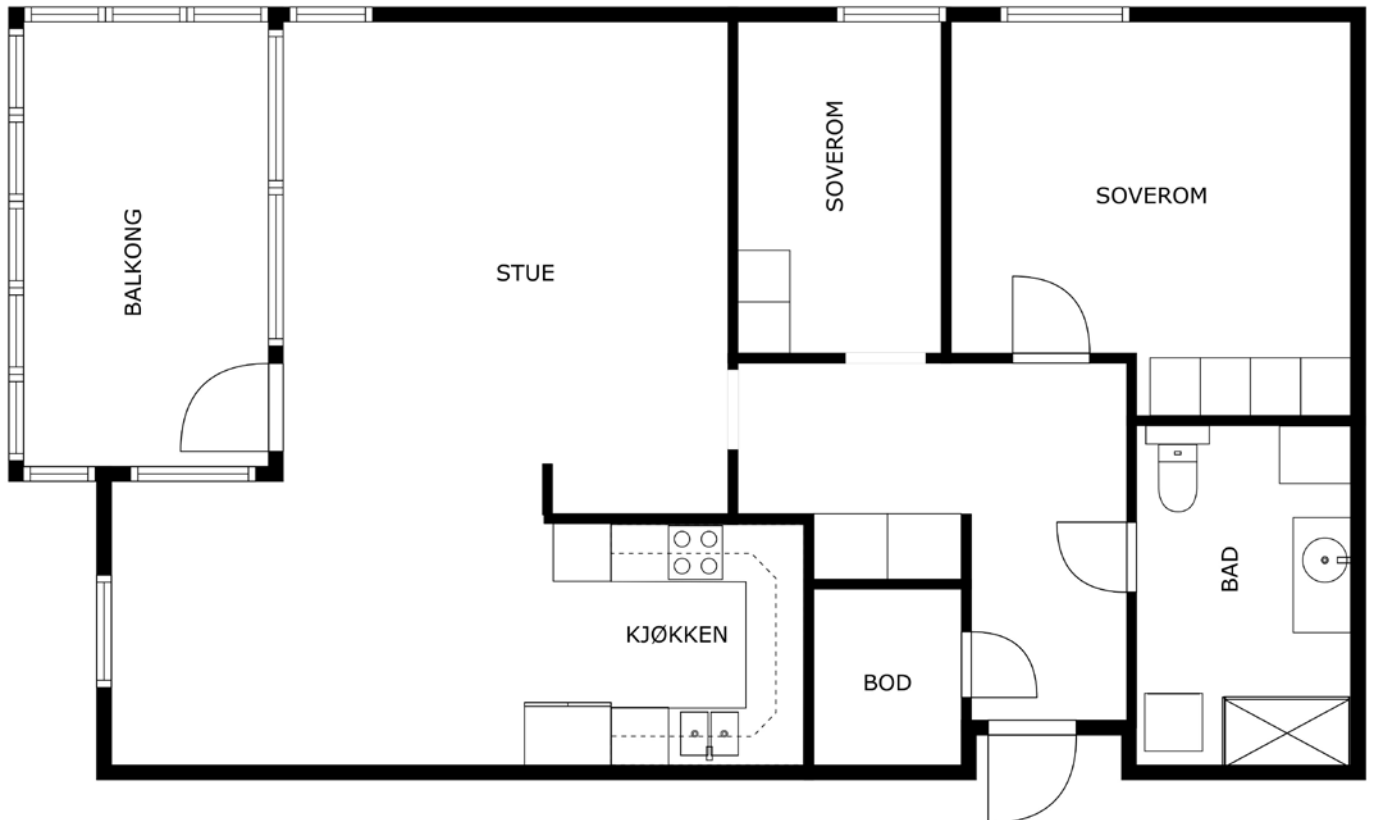
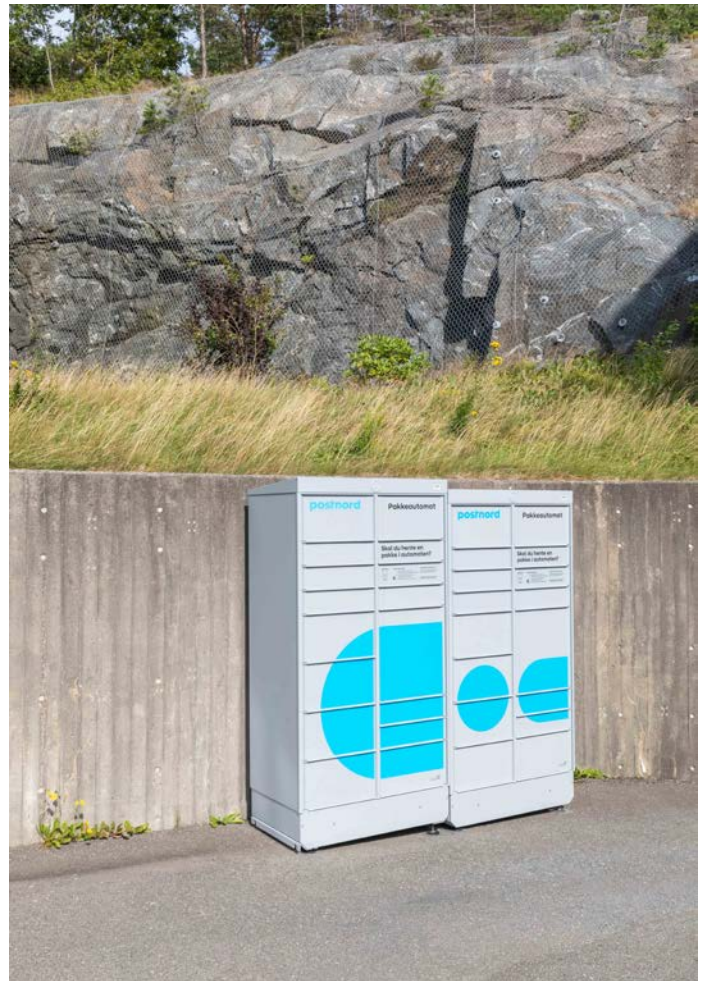












Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.







# Nabolagsprofil

Fidjeåsen 20 - Nabolaget Rabbersvik/Tømmerstø/Fidjeåsen - vurdert av 167 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Fidjeåsen Linje M4, N4	5 min	0.4 km
Holte skole/snuplass Linje 17, 18, 18X, N18, 58, 211	8 min	0.6 km
Kongshavn brygge Linje 91	6 min	3.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	15 min	12 km
Kristiansand Kjevik	19 min	

## Skoler

Odderhei skole (3-7 kl.) 354 elever, 18 klasser	23 min	1.6 km
Valsvigveien skole (1-2 kl.) 131 elever, 8 klasser	4 min	2.1 km
Strømme skole (1-7 kl.) 355 elever, 23 klasser	7 min	4.1 km
Holte skole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	5 min	0.4 km
MARITIM vgs. Sørlandet	5 min	
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min	

«Stille og rolig, masse hyggelige naboer. Lett å bli kjent.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

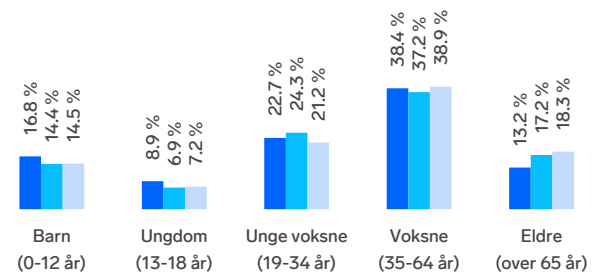
Veldig bra 91/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rabbersvik/Tømmerstø/Fidjeåsen	2 352	972
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Fidje barnehage (1-5 år) 101 barn	10 min	0.7 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 79 barn	26 min	1.8 km
Espira Dvergsnes barnehage (1-5 år) 112 barn	27 min	1.9 km

## Dagligvare

Snarkjøp Tømmerstø Brygge	18 min	
Kiwi Dvergsnes PostNord	24 min	1.7 km


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



 **Støynivået**  
Lite støynivå 97/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 96/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 92/100

## Sport

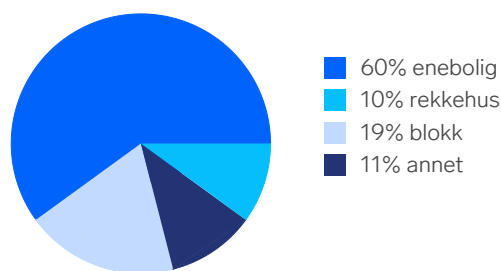
 Fidgeåsen ballbane 3 min   
Ballspill, sandvolleyball 0.3 km

 Tømmeråsen balløkke 7 min   
Ballspill 0.5 km

 Fresh Fitness Rona 8 min 

 Randesund fysio og Tr.senter 10 min 

## Boligmasse



«Stille og fredelig, nærme barne- og ungdomsskole og naturen»

Sitat fra en lokalkjent

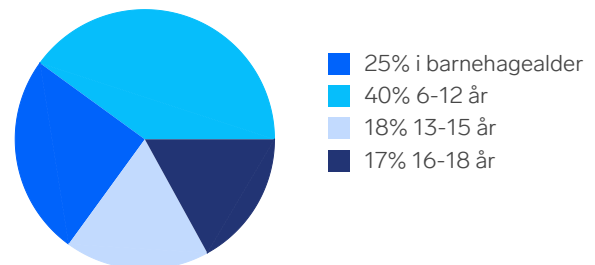


## Varer/Tjenester

 Rona Senter 8 min 

 Apotek 1 Dvergsnes 24 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



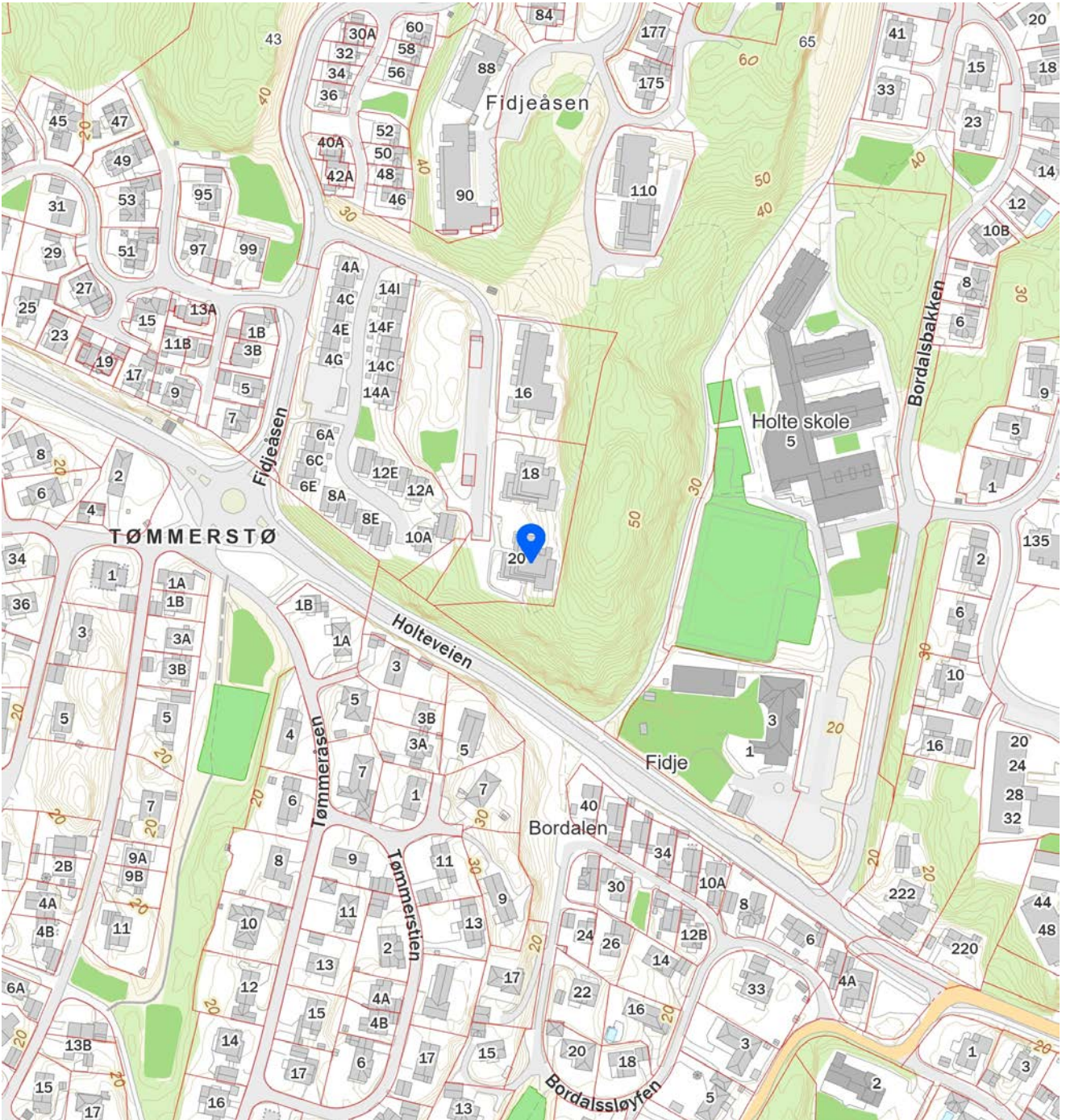
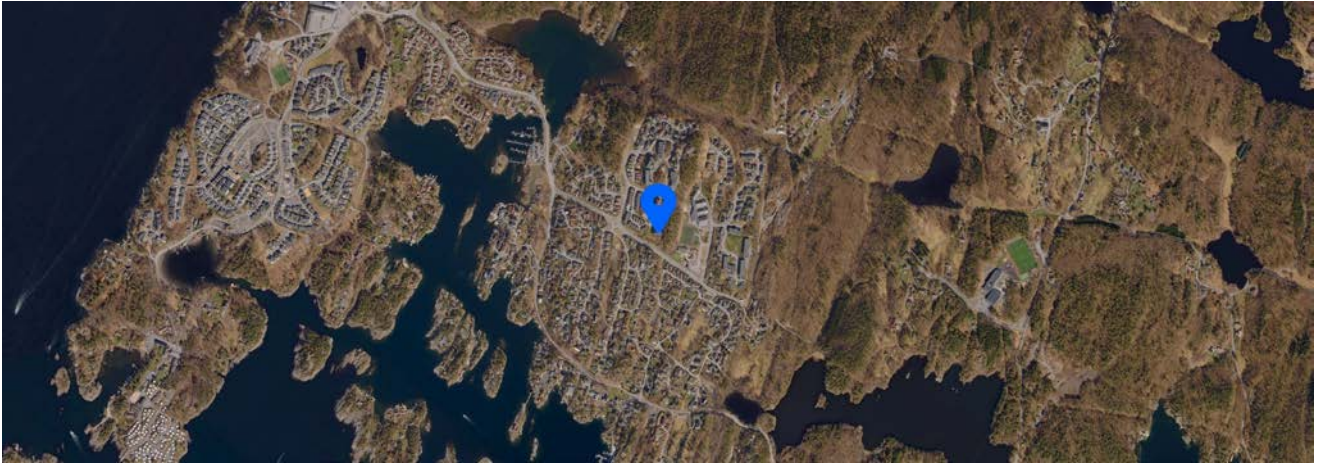
0%

45%

 Rabbersvik/Tømmerstø/Fidgeåsen  
 Kristiansand  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	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. **Heldekingstepper** 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, persiennor** 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

Seigers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau, feiestige** og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsgøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Sted/dato



Selgers signatur

Selgers signatur

# Egenerklæring

Fidjeåsen 18, 4639 KRISTIANSAND S

25 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fidjeåsen 18	Fidjeåsen 18	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, Klare finans AS

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Lunden, Hannah

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lunden's Ulltveit 10/3, Joachim Lund Veivåg, har våtromsgodkjenning

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til





**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2023

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Koblet opp strøm på badet

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

RHE Risør

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93972014**

# Tilstandsrapport

 Fidjeåsen 18, 4639 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 95, bnr. 332

 Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m<sup>2</sup> BRA-i: 91 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.08.2024

Rapportdato: 26.08.2024

Oppdragsnr.: 19204-3624

Referansenummer: GI1149

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen



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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet med innglasset balkong beliggende i 2. etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2003. Leiligheten fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt kjøkkeninnredningen, men baderommet ble renoverert i 2023.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

## Andelsleilighet - Byggeår: 2003

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i fra byggeår med 2.lags glass har normal slitasje, samt lyd/brannør som inngangsdør til leiligheten og balkongdør med 2.lags glass i stuen. Innglasset balkong har skyvedører med enkelte-glass og rekkverk har høyde på ca. 1,10 m.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige dører og innvendige overflater har normal bruksslitasje og fremstår i normal god stand. Parkett-gulvene er blitt slipt og innvendige vegger malt siste år. Etasjeskiller er oppført i betong konstruksjoner. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befarinen, noe sig/avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-15 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, stue/kjøkken på befaringen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerommet har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, baderomspanelplater på vegger, samme i dusjen og malt innvendig tak. Sluk med stålrist i gulvet i dusjen og vegghegt toalett, dusj, baderomsinnredning med servant, opplegg for vaskemaskin, rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system og varmtvannsbereder på 198 liter produsert i 2003 er innebygget i boks i baderommet. Baderommet har ventil i himling og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Eier opplyste at baderommet ble renoverert i 2023 av "Lunden's Ulltveit 10/3, Joachim Lund Veivåg, har våtroms godkjenning". Sluk og røropplegget er i fra byggeår. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp membran ved dørterskelen til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen. Overflater fremstår i god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fukt indikator på overflater på befaringen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i fra byggeår har normal slitasje og fremstår i normal god stand. Kjøkkenventilatoren er trolig tilkoblet ventilasjonsanlegget i himlingen i boden.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast og rørskap i fra byggeår med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i bad/vaskerommet, samt varmtvannsbereder på 198 liter produsert i 2003 er innebygget i boks. Leiligheten varmes opp med elektrisk og sikringsskap med automatsikringer er montert i boden. Røykvarslere og brannalarm er montert i leiligheten og brannslukningsapparat i boden.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

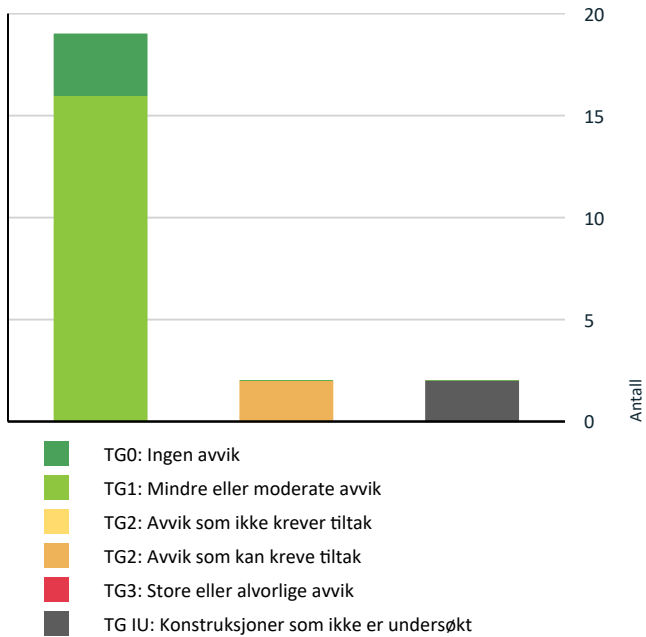
### Andelsleilighet

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**  
2003

**Kommentar**  
Ihht. kommunen

**Standard**  
Leiligheten har en normal standard.

**Vedlikehold**  
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG IU Veggkonstruksjon

Utvendige fasader og beslag er ikke kontrollert av undertegnede.

### TG 1 Vinduer

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

### TG 1 Dører

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

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong har skyvedører med enkle-glass og rekkverk har høyde på ca. 1,10 m. Overflater fremstår i normal god stand og normalt vedlikehold kan påregnes.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater har normal bruksslitasje og fremstår i normal god stand. Forrige eier har opplyst at parkett-gulvene er blitt slipt og innvendige vegger malt siste år.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er oppført i betong konstruksjoner. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, noe sig/avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-15 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, stue/kjøkken, soverom på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen.

### 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.

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i fra byggeår har normal slitasje.



Feielist var ikke montert utvendig på dørterskelen til baderommet på befaringen.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Baderommet har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, baderomspanel-plater på vegger, samme i dusjen og malt innvendig tak. Sluk med stålrisk i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj, baderoms innredning med servant, opplegg for vaskemaskin, rørskap med plastvannrør i rør-i-rør system og varmtvannsbereder på 198 liter produsert i 2003 er innebygget i boks i baderommet. Baderommet har ventil i himling og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Eier opplyste at baderommet ble renoveret i 2023 av "Lunden's Ulltveit 10/3, Joachim Lund Veivåg, har våtromsgodkjenning". Sluk og røropplegget er i fra byggeår.



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 📍 TG 0 Overflater vegger og himling

Baderomspanel-plater på vegger og malt innvendig tak fremstår i god stand.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 📍 TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger fremstår i god stand. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp membran ved dørterskelen til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i fra byggeår med stålrisk i gulvet i dusjen og trolig sluk i gulvet under innebygget varmtvannsbereder. Lim/fug i sluken skjuler evt. mansjett, klemring. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusj, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant fremstår i god stand. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning - 2

Sluk og rørskap er i fra byggeår med plast-vannrør i rør-i-rør system og varmtvannsbereder på 198 liter produsert i 2003 er innebygget i boks i baderommet, og er ikke tilgjengelig for kontroll.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 1 Ventilasjon

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



Litt merke på dørrfront under vasken.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner, mur/betong vegger bak dusjen og ansees ikke som nødvendig ettersom baderommet er renoverert i 2024. Dusjen er flyttet ved renoveringen hvor nå varmtvannsberederen er innebygget i boks, og ved befaring i 2022 er det foretatt hulltaking i bunn av vegg i skap i tilstøtende soverom, hvor det ikke ble påvist unormale forhold på befaringen.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 📍 TG 1 Overflater og innredning

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

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 📍 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren er trolig tilkoblet ventilasjonsanlegget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 📍 TG 1 Vannledninger

Rørskap i fra byggeår med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i baderommet. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

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

## TG IJ Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget i himlingen i boden er ikke kontrollert av undertegnede.

## TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmes opp med elektrisk.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter produsert i 2003 er innebygget i boks i baderommet og er ikke kontrollert av undertegnede.

### 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 boden.

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 IPEC AS, og eier opplyste at RHE Risør har koblet opp strøm på badet i 2023**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarslere og brannalarm er montert i leiligheten og brannslukningsapparat i boden.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

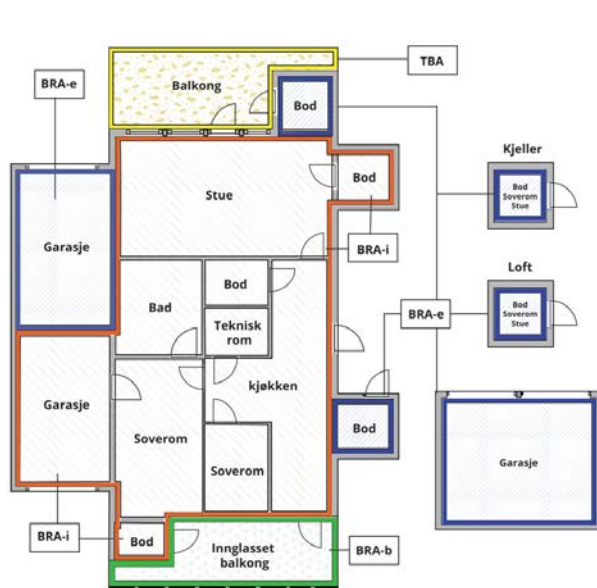
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet

### 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)		
2. etasje	91		14	105	
<b>SUM</b>	<b>91</b>		<b>14</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>105</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , 2 soverom , Bod		Innglasset balkong

### Kommentar

Ytterveggene mellom leiligheten og innglasset balkong er med i arealet for balkongen.  
Innvendig areal på innglasset balkong ekskl. ytterveggene er 13 m2.

## 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 byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### 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)
<b>Andelsleilighet</b>	88	17



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2024	Thomas A. Olsen Nøkkel oppdrag	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	95	332	0	0	3939.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fidjeåsen 18

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/FIDJEÅSEN TERRASSE BORETTSLAG	985909458	H0201		Hannah Lunden

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

3

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	26.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	25.08.2024	Gjennomlest.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GI1149>

## 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

# Innkalling til ordinær generalforsamling i FIDJEÅSEN TERRASSE BORETTSLAG

Onsdag 06.03.2024 Kl: 18:00  
Tore Mathisen, Fidjeåsen 18, 502

## 1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

## 2. Årsmelding

**Forslag til vedtak:** Styrets årsmelding ble tatt til orientering

## 3. Regnskap og budsjett

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

## 4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker meldt inn fra eierne

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Innkreving av eiendomsskatt

Forslag fra SØBO ved Svein Akselsen. Dette vil bli implementert i vedtektene.

**(3) Felleskostnader som ikke knytter seg til den enkelte andel fordeles etter etablert andelsbrøk med lik part på hver leilighet.**

**Det er etablert ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslaget. Kostnader til inndekning av renter og avdrag fordeles etter den enkeltes andel av fellesgjelden.**

**Eiendomsskatt fordeles etter den kostnad som borettslaget blir fakturert for hver enkelt leilighet fra kommunen.**

**Forslag til vedtak:** Eiendomsskatt fordeles etter den kostnad som borettslaget blir fakturert for hver enkelt leilighet fra kommunen.  
Eiendomsskatten kreves inn via forretningsfører i SØBO.  
Trer i kraft 2. halvår 2024.

Frem til da distribueres fakturaene av styreleder som til nå har fått tilsendt disse fra kommunen.

## **6. Styrehonorar**

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

**Forslag til vedtak:** Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 20.000,-  
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

## **7. Valg**

Nåværende styret:

Styreleder, Tore Mathisen

Styremedlem, Kai Tønnessen ( Gått inn som styremedlem etter at Tveiten flyttet )

Styremedlem, Berit Gundersen

Varamedlem, Arna Simonsen

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

Forslag fra valgkomite:

Styreleder: Tore Mathisen Velges for 2 år

Styremedlem: Torill Gaupseth Velges for 2 år

Styremedlem: Kai Tønnessen Velges for 1 år

Vararepresentant: Sverre Mørk Simonsen . Velges for 1 år

Valgkomite: 2 personer velges for 1 år

Gunnar Martin Gundersen

Arna Simonsen

### **7.1 Valg av styreleder**

### **7.2 Valg av styremedlemmer**

### **7.3 Valg av varamedlemmer**

### **7.4 Valg av valgkomite**

# Styrets årsmelding for FIDJEÅSEN TERRASSE BORETTSLAG 2023

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

Styreleder, Tore Mathisen, FIDJEÅSEN 18 leil. 502

Styremedlem, Kai Tønnessen, Fidjeåsen 18

Styremedlem, Berit Gundersen, Fidjeåsen Terrasse 18

Varamedlem, Arna Simonsen, Fidjeåsen Terrasse 18

## Styrets arbeid i 2023

Det har vært avholdt 5 styremøter i 2023

2 leiligheter i har skiftet eier.

Leilighet 402 kjøpt av John Stefan Zaal og Anne Kari Holvik Zaal

Leilighet 201 kjøpt av: Hannah Lunden

Styret har godkjent fremleie av Hannah's leilighet i ett år i henhold til tidligere praksis med fremleie.

Vi ønsker alle 3 hjertelig velkommen.

Arthur Tveiten gikk ut av styret på tidspunktet han solgte sin leilighet 201. Vi takker for innsatsen han har gjort.

Styret har jobbet med å endre praksis vedr. sending av faktura på eiendomsskatt. Vi har hatt dialog med kommunen om dette, samt tatt det videre til SØBO. SØBO har kommet med et forslag om hvordan dette kan gjøres slik at faktura går til SØBO som igjen krever det inn fra den enkelte leilighetshaver. Dette tas inn i vedtektene.

### **Forslag fra SØBO ved Svein Akselsen:**

Dette (innkreving eiendomsskatt) vil bli implementert i vedtektene.

(3) Felleskostnader som ikke knytter seg til den enkelte andel fordeles etter etablert andelsbrøk med lik part på hver leilighet.

Det er etablert ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslaget. Kostnader til inndekning av renter og avdrag fordeles etter den enkeltes andel av fellesgjelden.

Eiendomsskatt fordeles etter den kostnad som borettslaget blir fakturert for hver enkelt leilighet fra kommunen.

## Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Vedlikehold/oppgraderinger tilligger sameiet Fidjeåsen 18/20.

## Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det

rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne utbedring/utskifting av enkelte vinduer og vedlikehold av tak. Det vil bli utbedring av tak utenfor leilighet 502. Sameiet forestår takteking, beslag og utbedring av yttervegg med fuktspærre på vegg og overgang til tak. Eier av leilighet 502 må ta utgiften å fjerne fliser på tak samt legge nye fliser oppå takteking.

Dette betyr at eier av leilighet har ansvar for fliser som er lagt på innglasset veranda. Eierne av leilighet i 5. og 6. etasje har også ansvar for lagte fliser innenfor rekkverk.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatrapport klient 99 FIDJ E; SEN TERRASSE BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		645 864	645 864	646 800	693 600
Inndekning av renter		445 829	310 027	312 000	518 400
Inndekning av IN avdrag	0	0	250 000	0	0
Innbetalt kabel TV		82 790	67 932	72 000	87 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 174 483</b>	<b>1 273 823</b>	<b>1 030 800</b>	<b>1 299 600</b>
<b>Drifts kostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	12 625	11 750	11 800	13 300
Styrehonorar	2	20 000	20 000	20 000	20 000
Forretningsfjrerhonorar		27 690	27 503	26 400	26 400
R <sup>3</sup> dgivnings tjenester		12 756	15 606	12 900	13 200
Kontingent boligbyggelag		5 500	4 400	5 500	5 500
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	2 820	2 820	3 000	3 000
Vedlikehold/serviceavtaler	4	229	0	26 400	15 600
Kontorrekvisita, trykksaker		319	470	0	0
Andre driftsutgifter	5	653 321	608 255	613 000	688 600
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>735 260</b>	<b>690 804</b>	<b>719 000</b>	<b>785 600</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>439 222</b>	<b>583 018</b>	<b>311 800</b>	<b>514 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		5 106	179	200	4 400
Rentekostnad		445 209	310 277	312 000	518 400
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-440 103</b>	<b>-310 097</b>	<b>-311 800</b>	<b>-514 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>6, 7</b>	<b>-880</b>	<b>272 921</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		880	-272 921	0	0
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>880</b>	<b>-272 921</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanserapport klient 99 FIDJ E; SEN TERRASSE BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	36 750 000	36 750 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		36 750 000	36 750 000
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		34 256	34 243
Andre fordringer		3 595	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		281 821	281 496
Sum omløpsmidler	6	319 672	315 739
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 069 672</b>	<b>37 065 739</b>

## Balanserapport klient 99 FIDJ E; SEN TERRASSE BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		1 700	1 700
Annen egenkapital		11 545 896	11 545 896
i rets resultat		-880	0
Sum egenkapital	7	11 546 716	11 547 596
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev l <sup>3</sup> n	9, 10	9 076 405	9 076 405
Borettsinnskudd	9, 10	16 435 000	16 435 000
Sum langsiktig gjeld		25 511 405	25 511 405
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 250	0
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> ppne renter		9 301	6 738
Sum kortsiktig gjeld	6	11 551	6 738
Sum gjeld		25 522 956	25 518 143
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 069 672</b>	<b>37 065 739</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tore Mathisen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Berit Gundersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kai Tjønnessen  
Styremedlem

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i FIDJEÅSEN TERRASSE BORETTSLAG Onsdag 06.03.2024 kl. 18:00 - Tore Mathisen, Fidjeåsen 18, 502.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Tore Mathisen valgt til møteleder

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Svein Akselsen valgt til protokollfører

### 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Hannah Lunden valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

**Vedtak:**

Berit Gundersen ble valgt til å telle stemmer.

Det var 11 stemmeberettigede til stede, ingen fullmakter.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

## 2. Årsmelding

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

## 3. Regnskap og budsjett

**Vedtak:**

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

## 4. Saker innmeldt fra eierne

**Vedtak:**

Ingen saker meldt inn fra eierne

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Innkreving av eiendomsskatt

Forslag fra SØBO ved Svein Akselsen. Dette vil bli implementert i vedtektene.

**(3) Felleskostnader som ikke knytter seg til den enkelte andel fordeles etter etablert andelsbrøk med lik part på hver leilighet.**

**Det er etablert ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslaget. Kostnader til inndekning av renter og avdrag fordeles etter den enkeltes andel av fellesgjelden.**

**Eiendomsskatt fordeles etter den kostnad som borettslaget blir fakturert for hver enkelt leilighet fra kommunen.**

**Vedtak:**

Følgende tekst tas inn i borettslagets vedtekter som nytt avsnitt etter punkt 7-1 (2):

"(3) Felleskostnader som ikke knytter seg til den enkelte andel fordeles etter etablert andelsbrøk med lik part på hver leilighet.

Det er etablert ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslaget. Kostnader til inndekning av renter og avdrag fordeles etter den enkeltes andel av fellesgjelden.

Eiendomsskatt fordeles etter den kostnad som borettslaget blir fakturert for hver enkelt leilighet fra kommunen."

Trer i kraft 2. halvår 2024.

Frem til da distribueres fakturaene av styreleder som til nå har fått tilsendt disse fra kommunen.

Enstemmig vedtatt.

## 6. Styrehonorar

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

**Vedtak:**

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 20.000,-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

## 7. Valg

### 7.1 Valg av styreleder

**Vedtak:**

Tore Mathisen ble valgt til styreleder for 2 år

# Vedtekter

for Fidjeåsen Terrasse borettslag org nr 985 909 458

tilknyttet  
Sørlandet Boligbyggelag

sist endret 06.03.2024.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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



(3) Felleskostnader som ikke knytter seg til den enkelte andel fordeles etter etablert andelsbrøk med lik part på hver leilighet.

Det er etablert ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslaget. Kostnader til inndekning av renter og avdrag fordeles etter den enkeltes andel av fellesgjelden

Eiendomsskatt fordeles etter den kostnad som borettslaget blir fakturert for hver enkelt leilighet fra kommunen.

## **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7-3 Fordeling av eiendomsskatt**

Regninger vedrørende eiendomsskatt, som kommunen sender til borettslaget, skal videresendes til den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier betaler regningen for sin leilighet direkte til kommunen, slik at denne kostnaden holdes utenfor borettslagets regnskap.

# **8. Styret og dets vedtak**

## **8-1 Styret**

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

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

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

## **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

## **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

Ved stemmeavgivning knyttet til saker i sameiet Fidjeåsen 18 - 20 skal borettslaget avgi stemmer i samme forholdstall som ved stemmeavgivningen i borettslaget.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **HUSORDENSREGLER OG GENERELL ORIENTERING OM BOLIGSAMEIET FIDJEÅSEN 18 OG 20**

Denne orientering er ment å være utfyllende til **Vedtakter for Sameiet Fidjeåsen 18 og 20** som ble utformet i forbindelse med innmelding av Sameiet til Enhetsregisteret i Brønnøysund og sist endret 27. mars 2008.

Vedtektene inneholder bestemmelser om driften og administrasjonen av Sameiet, samt litt om eiers rettigheter og plikter ved bruk av leiligheten.

### **GENERELLE HUSORDENSREGLER**

Med den tette boformen dette leilighetssystemet medfører, er det nødvendig at en viser hensyn overfor naboene.

Ro bør normalt finne sted i tiden fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Dette innebærer bl.a. at man viser spesiell omtanke hvis man planlegger en festlig (støyende) sammenkomst i dette tidsrommet, spesielt med hensyn til høy musikk og ved avgang av gjester.

Det henstilles til alle å anskaffe gummiknotter under apparater som står på gulvet og kan lage støy, for eksempel vaskemaskin, høytalere o.s.v. (Styrevedtak 27/5-04. Sak 10.)

Branndører skal alltid holdes lukket.

### **HUSDYR**

Det er ikke forbud mot å ha husdyr i leilighetene, men det er en soleklar betingelse at husdyrene ikke forstyrrer nattesøvn til andre beboere i Sameiet. Det er også en betingelse at husdyr ikke slippes ut på egenhånd og at eierne sørger for at renslighet ivaretas når husdyr luftes innenfor fellesområdet. Husdyr skal holdes borte fra lekeplass og sandkasse.

Av hensyn til "udyrr" (rotter o.l.) skal det ikke settes ut mat til "herreløse" dyr på Sameiets område.

### **BODER**

Fellesbod i 1. etasje brukes som sportsbod og til bortsetting av hagemøbler.

Rom under trapp nede ved garasjen brukes til bildekk.

Boder i garasjen brukes til sykler. (Konst. sameiemøte 13/5-03.)

### **PARKERING**

Blokkér ikke inngangsdør eller nedkjørsel til garasje med sykler, barnevogner eller annet utstyr slik at det hindrer fri ferdsel. Avlessingsplassen/snuplassen ved inngang til nr. 20 skal ikke brukes som parkeringsplass. Kun til på- og avlessing.

4 parkeringsplasser nærmest søppelboden er merket og markert som privat parkering for nr 18 og 20. Det henstilles til fornuftig bruk slik at alle får glede av ordningen.

Gangene i etasjene må ikke fylles opp med møbler, sykler, barnevogner o.l. slik at ambulansfolk ikke med letthet kan bære en bære med pasient gjennom gangen. Det samme gjelder for brannfolk med slanger og lignende slik at de kan komme uhindret til leilighetene.

### **FORSIKRING**

Skulle det oppstå skader gjennom vegger, tak, gulv eller inngangsdør som skyldes annet enn vanlig slitasje, er det Sameiet / Sørlandets Boligbyggelag / If som står økonomisk ansvarlig.

Ved oppussing og ominnredning av egen eierseksjon og felles gang skal det ikke utføres arbeid/endringer som er i strid med Bygningsloven eller gjeldende bygningsforskrifter. Dette innebærer bl.a. at elektriker- og rørleggerarbeid skal utføres av autoriserte fagfolk på området. (Av hensyn til felles husforsikringsvilkår.)

Sameiet har en forsikring i Sørlandets Boligbyggelag / If som dekker begge blokkene (nr. 18 og nr. 20). Denne forsikrer oss mot brann, en del vannskader og lignende som kan ødelegge hele eller deler av blokkene. Den dekker ikke innbo og løsøre. Dette må hver enkelt selv forsikre. Bruk av forsikringen er i første rekke en sak for styret i Sameiet med unntak av skadedyrsforsikring hvor man kan ta direkte kontakt med If. Skulle noen oppdage en skade som kan tenkes dekket av vår fellesforsikring, må vedkommende **straks** ta kontakt med representant for styret. Egenandelen i slike saker betales av eieren. Det er viktig at vannskader søkes begrenset raskt. Dette gjøres ved å stenge hovedkranen i leiligheten som lekkasjen skriver seg fra. (Finn ut hvor.)

Skader som dekkes av forsikringsselskapet skal utføres av autorisert fagfolk. Det økonomiske oppgjøret foretas mellom firma som utfører arbeidet og Sameiet. (Ikke mellom eier av leiligheten og forsikringsselskapet.) Hvis eier utfører noe av arbeidet selv, skal firmaet som er ansvarlig for arbeidet godkjenne den delen og føre det på regningen.

Arbeid som kan forårsake sjenerende støy skal ikke foregå i tidsrommet fra kl. 21.00 til kl. 08.00 og ikke på søn- og helligdager.

### **UTENOMHUS**

Grilling på terrassen må ikke skje på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere i Sameiet. Gass eller elektrisk grill skal benyttes.

Det er satt opp hyller i søppelboden til gassbeholdere og bensin til gressklipper og liknende.

Det er satt opp teppebankestativ ved utgangen i 3. etasje i nr. 18 og nr. 20 til felles benyttelse.

Det er innkjøpt tralle til felles bruk. Trallen er plassert ca. i midten av garasjen. Settes tilbake etter bruk.

Aviskasse og reklamekasse er satt opp på utsiden ved inngangsdøren til blokkene. Avisstativ er satt opp ved siden av postkasserekke i 1.etasje. Meningen er at den som først er ute henter inn avisene og legger disse i stativet for avhenting av abonnentene. Det samme gjelder for reklameposten.

Styret har rett til å påse en viss ensartethet når det gjelder farger, utvendig utstyr og lignende.

Ved innglassing av terrasser må alle beboere i Sameiet ha ens type innglassing, godkjent av Plan- og bygningsetaten 02.01.09 (levert av Splitt Profil AS mars-mai 2009).

Etter innglassing skal terrassene kun fungere som vinterhage.

Gardiner, tepper og annet som kan forårsake muggsopp pga fuktighet som oppstår da glassene ikke er isolerglass, er IKKE tillatt.

Type innvendig solskjerming velger hver enkelt selv, men MÅ BARE BENYTTES SOM SKJERMING FOR SOLA NÅR TERRASSEN ER I BRUK. Beboerne kan ikke trekke ned/for og reise på ferie. Det vil sjenere utsikten for andre beboere og skjemme fasaden. (Styremøte 07.09.09.)

Beplantning må begrenses og ikke vokse for høyt – maks 1,10m (opp til rekkverket) – da dette også kan ta utsikten for andre.

Parabolantenner tillates ikke.

Det er inngått avtale med vaktmesterfirma som vil ta hånd om grøntarealene, som klipping av plen og hekk og gjødsling.

3 personer fra hver blokk har dannet en hagegruppe som tar seg av ekstra beplantning. Alle oppfordres til vanning etter skjønn da vi har vannmåling. (Styremøte 26.05.08.)

Maling for vinduer og balkongtak se *Viktig info* ved korktavlene

### **VASK AV BILER**

Biler skal ikke vaskes i nedkjørsel til eller i garasjen. Det må heller ikke brukes avfetting ved vask ute.

### **VASK AV VERANDAER**

Ved rengjøring / vask / spyling av verandaer er det viktig å samarbeide med nabo i etasjen under.

### **DUGNAD**

Dugnad arrangeres hovedsakelig 2 ganger i året – vår og høst. Styret forbereder og anviser arbeidsoppgaver. Arbeidsliste blir hengt opp på korktavla i 1. etg i nr 18 og 20, slik at de som ikke kan møte den fastsatte dag, har anledning til å utføre en jobb en annen dag som passer. Til de som er forhindret fra å møte i det hele tatt, blir det sendt ut en giro på kr 300,- pr dugnad. Kontanter mottas ikke. (Enstemmig vedtak på årsmøtet 18.02.09).

Dugnaden omfatter rengjøring, beising av benker/bord, maling, rydding, feing av fellesarealene, garasjen, søppelboden, lusing og lignende. Hagegruppa fordeler arbeidet.

Maling av vinduer gjøres ca hvert 5. år (når det er behov). Vi kan bestemme å male vinduene til leilighetene selv som dugnad eller bestille vaktmesteren. Fellesvinduer etc gjøres av folk eksternt. (For 2009, se årsmøtevedtak 18.02.09.)

## NØKLER

Nøkler til eiendommen **må ikke merkes** på noen måte. (Styremøte 11/9-03.) Uheldig om de skulle komme uvedkommende i hende. Styret har rekvisisjonsrett til nyanskaffelser av nøkler.

Dører til fellesboder skal holdes låst og lys avslått.

## SØPPELHÅNTERING

Søppel må håndteres etter forskriftene. Vi må være flinke med å fylle opp en dunk før vi tar fatt på neste, da det betales pr. dunk.

Sameiet leier vaktmestertjenester. Det vil imidlertid understrekes nødvendigheten av at vi alle bidrar til å holde vårt boområde rent, ryddig og pent. Vi kan alle delta i arbeider som snømåking, sandstrøing og malerarbeider, bidra med å plukke opp papir og skrot eller luke bort litt ugress når vi ser slikt. Videre kan alle være nøye med at vi håndterer eget søppel etter forskriftene, samt at den enkelte beboer bruker sin alminnelige sunne fornuft i den anledning. Eksempel på dette er at pappkartonger som lett fyller opp alt for stor del av de grønne containerne rives i stykker. Kartonger tar for stor plass dersom vi ikke gjør dette. Husk at de grønne containerne bare tømmes én gang pr. 4 uker.

### **Sett ikke søppel ved siden av containerne!!**

Det hjelper mot lukt og insektplage dersom søppelet som skal til de brune dunkene sikres litt bedre. Dette kan gjøres ved for eksempel å legge litt avispapir i bunnen av posene. Har man spesielt illeluktende søppel, bør dette pakkes inn i avispapir før det legges i posene, og i hvert fall før det legges i de brune dunkene.

Det som er nevnt ovenfor om kartonger og grønne containere, gjelder tilsvarende for søppel med stort volum og de grå containerne. Større mengder søppel, for eksempel i forbindelse med eventuell oppussing/oppdydding, skal man kvitte seg med selv ved å kjøre det til søppelplassen i Skibåsen 34 ved Sørlandssenteret. Sorterer du søppelet selv, er tømningen til og med gratis.

**Søppelboden skal kun brukes til plassering av søppeldunkene, sandkasse og slange til vanning samt skufferedskaper når det snør samt gassbeholdere, bensintanker o.l. (Se oppslag i boden.)**

## VAKTMESTERORDNING – RENGJØRING

Vaktmesterfirmaet vil vaske fellesganger, trappegang og heis. Arbeidsdagen vil normalt være hver torsdag ettermiddag.

Det er utarbeidet arbeidsinstruks for vaktmestertjenestene.

Hver uke vaskes ganger og trapper.

En gang pr. måned vaskes gulv i fellesbodganger, ytterdørene, samt dørene fra trappegang til korridorer. (Se liste på tavle i 1. etasje.)

Boning og ekstra nedvasking må bestilles ekstra eller gjøres på dugnad.

Hver beboer sørger for at det er lett å komme til utenfor egen dør. Dvs. at eventuelle dørmatter er rene (ikke fulle av sand og lignende), slik at rengjørere slipper å gå ut for å riste disse. Står det store, tunge ting foran inngangsdørene, ta disse gjerne inn før rengjøringsdagen (torsdag). Da rengjørere ellers bare vasker rundt.

### **FRAMLEIE – BORTLÅN**

Vedrørende bortlån av egen leilighet skal styret godkjenne dette, samt at det bekjentgjøres for nabo(er) i etasjen av sikkerhetsmessige grunner.

Vedrørende framleie, se vedtektenes § 4. Eieren av leiligheten gjøres ansvarlig for at de som leier/låner leiligheten blir gjort kjent med Husordensreglene **før** forholdet tar til.

Styret kan leie ut en garasje plass av fellesarealet til kr 700,- pr mnd for 1(ett) år av gangen med 1(en) måneds oppsigelse. (Sameiemøtet 18.02.09.)

**Kontaktpersoner for forskjellige andre oppgaver er satt opp i "Viktig info" i 1. etasje.**

Rev 19. feb 2009, 09.sept 2009, 15. feb 2010 og 25. april 2018

Med vennlig hilsen

Styret for Sameiet Fidjeåsen 18 og 20





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Fidjeåsen 18

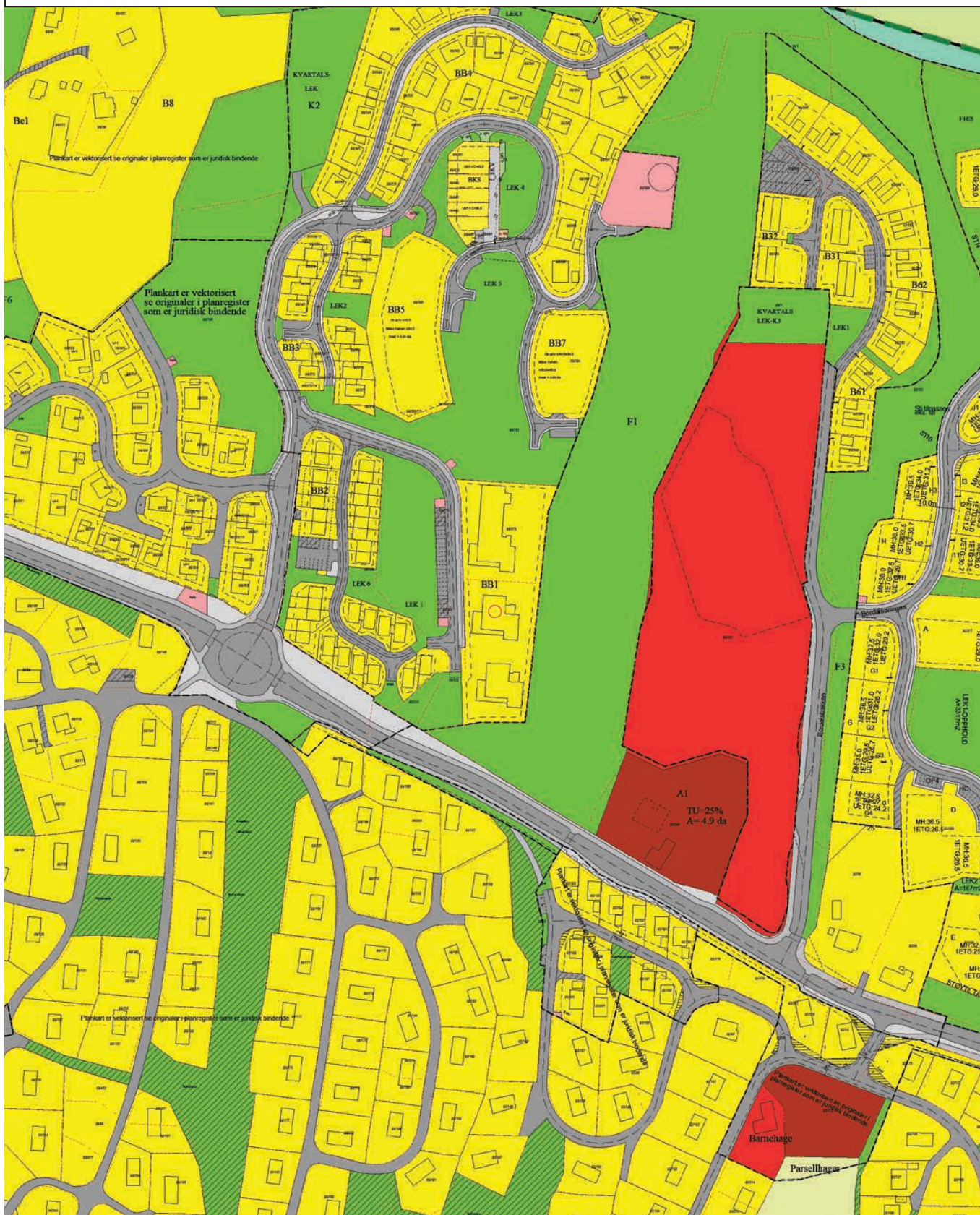
Målestokk: 1:3000

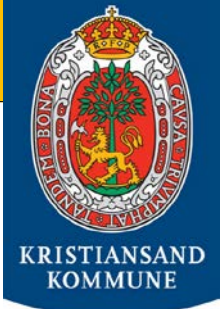
Dato: 22.08.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 95    Bnr.: 332    Fnr.:    Snr.:  
Adresse: Fidjeåsen 18  
Areal i m<sup>2</sup>: 3939,5  
Anm.:

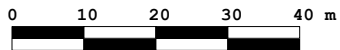
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

### Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 22.08.2024

Sign.: Anita Raustøl





# Ring oss for tilbud!

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

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

[andre.linge.heltne@sor.no](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 rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Eiendom:

Fidjeåsen 18, 4639 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