

# Bordalssvingen 34

## Holte/Randesund



Prisantydning: **kr 3 190 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormegleren.no



# Stilren og delikat 3- roms selveierleilighet med solrik balkong | Parkering i kjeller m/el-billader| Heis

## OMRÅDE

**Holte/Randesund**

## ADRESSE

**Bordalssvingen 34, 4639**

**KRISTIANSAND S**

## Prisantydning

**kr 3 190 000,-**

Omkostninger: **kr 93 450,-**

Totalpris: **kr 3 283 450,-**

Formuesverdi: **kr 814 137,-**

Kommunale avgifter: **kr 12 563,- per år**

Fellesutgifter: **kr 2 290,-**

BRA-i: 72 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

BRA Total: 77 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2014

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2521.2 m<sup>2</sup>



**Sarah Skeimo**

Eiendomsmegler

**970 78 913**

**sarah.skeimo@sormegleren.no**

**Sørmegleren AS, avd. Lund**

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

## BORDALSSVINGEN 34

### OM BOLIGEN

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 92, bruksnummer 295, seksjonsnummer 12 i Kristiansand kommune.

#### Areal

BRA - i: 72 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 77 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Entré, gang, bod, to soverom, bad/vaskerom , stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m<sup>2</sup> Balkong

#### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod i kjeller

#### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

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

#### Tomtetype

Eiet

#### Tomtestørrelse

2521.2 m<sup>2</sup>

#### Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet.

#### Beliggenhet

Beliggenhet er en av de viktigste årsakene til at en eiendom er populær, og dette er helt klart en svært

attraktiv beliggenhet. Her på Bordalen har du nærhet til bl.a havet, båtliv, gode badeplasser og gode solforhold.

Området er svært barnevennlig med lekeplass, barnehage og barneskole i nærheten. Lysløyper, golfbane og Tømmerstø brygge er også blant fasiliteter i nærområdet.

En liten kjøretur unna finner du dagligvarebutikken Kiwi.

Populære Randesund lystøperi er en liten gåtur unna, og kan by på gårdsbutikk med interiør, klær, mat og gaveartikler. Om sommeren finner du også et stort utvalg av sommerblomster. Her er det også en kafé som kan by på et utvalg småretter, kaker og kalde og varme drikker.

Det er kun ca 10-15 minutters biltur til både Kristiansand sentrum med restauranter, bystranda etc, og det samme gjelder Sørlandsparken som kan by på blant annet shopping, Dyreparken og IKEA.

Dette er bare noen av årsakene til at mange ønsker å bo i denne bydelen, og du kommer til å trives her du også.

#### **Adkomst**

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

#### **Bygningssakkyndig**

Henrik Løvdal

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det bygges nye boliger bak noen lavblokker

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

#### **Innhold**

2. etasje:

Vindfang/gang, to soverom, bod, bad/wc/vaskerom, kjøkken og stue med utgang til solrik balkong.

Bod og parkeringsplass m/el-billader i kjeller

#### **Standard**

Utdrag fra tilstandsrapport:

UTVENDIG

Vinduer fra byggetiden. PVC vinduer ok.

Ytterdører fra byggetiden.

Terrasse ut i fra stuen med rekkverk i tre.

Rekkverkshøyde er 100 cm.

Topprekke må skrapes og males. (TG:2).

INNENDIG

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Merker som er bruksslitasje er ikke regnet som skader. Det er vanlig på brukte boliger.

Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.

Ut i fra byggetiden skal radonsperre ligge inne i gulvet i nederste etasje.

Peisovn. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll. Innvendige dører ok.

## VÅTROM

Bad/vaskerom

Bad i fra byggetiden. Ferdigattest foreligger.

Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand. Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. Fallforhold på våtrom bør være 1:100 på hele gulvet. 1,5 cm oppkant, (men 2,5 cm fall fra topp membran ved døren til topp slukrist) eller 1:50, 80 cm ut i fra sluket.

Kunne ikke sjekket oppi sluket. Dusjkabinettet kunne ikke flyttes. Ferdigattest foreligger.

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Det er ikke laget spalte for synliggjøring av lekkasje/kondens fra innebygget systerne. Dette ble krav i TEK 10, men var også med i Tek 97 som at lekkasjer skal kunne synliggjøres. Opplegg for vaskemaskin.

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.

Det er ikke laget hull i tilliggende vegg mot dusjen. Våtsone ligger mot yttervegg/nabo.

Våtsone mot rom med innredning og møbler som ikke kunne flyttes. Det ble fuktsøkt inne i rommet uten å finne unormale verdier.

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens.

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv.

Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.

Balansert ventilasjon. Lufteventiler er plassert i himlinger. Ventiler trekker og blåser ut luft. Eier opplyser om at ventilasjonsanlegget blir regelmessig sjekket og byttet filter på.

Vvbereder på ca. 200 liter liter fra byggetiden.

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har papirer på det elektriske.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

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 Henrik Løvdal den 06.09.2024, 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leilighet i sameie. Egen terrasse ut i fra kjøkken.

Boligen fremstår i ok stand. Ingen vesentlige ting å melde.

Det er bare gjort innvendig befaring i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til [takstmann@henriklovdal.no](mailto:takstmann@henriklovdal.no)

Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Følgende avvik har fått TG2:

2.etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. Fallforhold på våtrom bør være 1:100 på hele gulvet. 1,5 cm oppkant, (men 2,5 cm fall fra topp membran ved døren til topp slukrist) eller 1:50, 80 cm ut i fra sluket.

Vurdering av avvik:



- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Andre tiltak:

- Når våtrommet pusses opp må det lages oppkant og tilstrekkelig fall til sluket. Sluket må renskes regelmessig.

2.etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Kunne ikke sjekket oppi sluket. Dusjkabinettet kunne ikke flyttes. Ferdigattest foreligger.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

2.etasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Det er ikke laget spalte for synliggjøring av lekkasje/kondens fra innebygget systerne. Dette ble krav i TEK 10, men var også med i Tek 97 som at lekkasjer skal kunne synliggjøres. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Boligbygg med flere boenheter

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Standard :

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold :

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: kun integrerte hvitevarer medfølger

### **Parkering**

Fast parkeringsplass i kjeller m/elbillader. Forøvrig gjesteparkering i området

### **Forsikringsselskap**

If skadeforsikring NUF

**Polisenummer**

SP0004935879

**Diverse**

Styrets arbeid i 2023

- Bestilt digital internkontrollsystem.
- Merket opp parkeringsplasser ved søppeldunker
- Fikset utekran som ikke fungerte.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Vask av hele bygget samt malingsarbeid av 3 gavelsider.

Noe malingsarbeid på "egne" seksjoner mot syd som ble utfør av eier av seksjon (vedtatt på årsmøte).

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 malingsarbeid av hele bygget innen 5-10 år samt noe utskifting av MDF listverk i trappesjakt.

**ENERGI****Oppvarming**

Peisovn i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Balansert ventilasjonsanlegg.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Info energiklasse**

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 12 563

**Info kommunale avgifter**

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 3 231,-

**Formuesverdi primær**

Kr 814 137

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 093 720

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**



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

## **BOENHETEN**

### **Eierbrøk**

71/1420

### **Felleskostnader inkluderer**

Cnd fiber kr. 290,-

Driftskostnader kr. 2000,- (inkl her er felles bygningsforsikring, strøm fellesareal, renovasjon, forretningsførsel etc)

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 290

## **SAMEIET**

### **Sameienavn**

Sameiet Bordalssvingen 20-40

### **Organisasjonsnummer**

913578457

### **Om sameiet**

Sameiet Bordalssvingen 20-40 omfatter eiendommen gnr 92, bnr 295 i Kristiansand kommune.

### **Styregodkjennelse**

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det er tillatt med husdyr så lenge det ikke er til ulempe for de andre i sameiet

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## **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:

4204/92/295/12:

12.05.2014 - Dokumentnr: 375009 - Rett til utskilt tomt

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:85

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2014 - Dokumentnr: 406998 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om radio-/TV-anlegg

21.05.2014 - Dokumentnr: 406998 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

08.05.2014 - Dokumentnr: 366663 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 71/1420

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 28.05.2014. Ferdigattesten gjelder store sammenbygde boligbygg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

28.05.2014.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Tømmerstø, felt fidje, delfelt B4 og B5, datert 28.03.07.

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**

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

#### **Legalpant**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han

burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Prisantydning**

Kr 3 190 000

#### **Totalpris**

Kr 3 283 450

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 79 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 93 450,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i 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 budforhøyer. Budforhøyer 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til kr 42 000,00 inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr

10.790,-.

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

Totalt kr 87 525,00,- inkl. mva.

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

**Selger**

Bjørnar Fredriksen

**Oppdragsansvarlig**

Sarah Skeimo

Eiendomsmegler

sarah.skeimo@sormegleren.no

Tlf: 970 78 913

**Ansvarlig megler**

Sarah Skeimo

Eiendomsmegler

sarah.skeimo@sormegleren.no

Tlf: 970 78 913

Sørmegleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22

4632 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

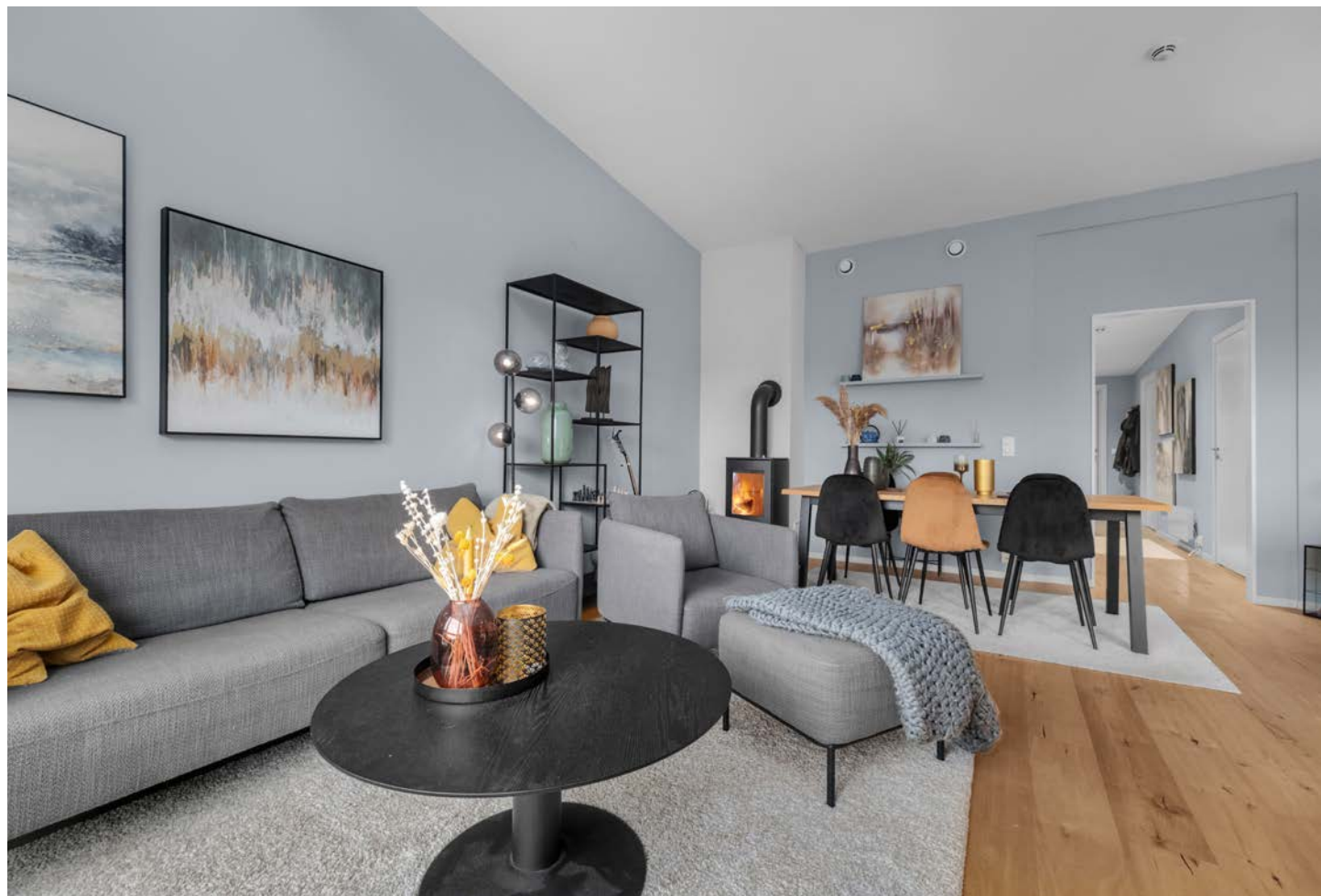
**Salgsoppgavedato**

18.09.2024

---



S

















Boligfotograf.net



**SØRMEGLEREN**

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.  
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.



# Nabolagsprofil

Bordalssvingen 34 - Nabolaget Rabbersvik/Tømmerstø/Fidjeåsen - vurdert av 167 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| Holte skole/snuplass<br>Linje 17, 18, 18X, N18, 58, 211 | 6 min<br>0.5 km   |
| Holte skole<br>Linje M4, N4                             | 6 min<br>0.5 km   |
| Kongshavn brygge<br>Linje 91                            | 6 min<br>2.6 km   |
| Kristiansand stasjon<br>Linje F5                        | 17 min<br>12.4 km |
| Kristiansand Kjevik                                     | 20 min            |

## Skoler

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Kringsjø skole (1-7 kl.)<br>237 elever, 14 klasser     | 25 min<br>1.9 km |
| Odderhei skole (3-7 kl.)<br>354 elever, 18 klasser     | 4 min<br>2.1 km  |
| Valsvigeveien skole (1-2 kl.)<br>131 elever, 8 klasser | 5 min<br>2.5 km  |
| Holte skole (8-10 kl.)<br>314 elever, 24 klasser       | 8 min<br>0.6 km  |
| MARITIM vgs. Sørlandet                                 | 5 min            |
| Kristiansand katedralskole/Gimle                       | 16 min           |

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

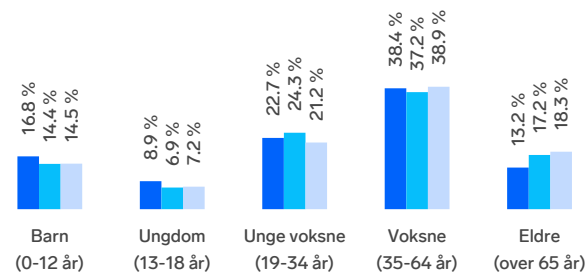
Veldig bra 91/100



## 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)<br>101 barn            | 5 min<br>0.4 km |
| Maurtua barnehage (0-5 år)<br>79 barn           | 4 min<br>2.3 km |
| Espira Dvergsnes barnehage (1-5 år)<br>112 barn | 4 min<br>2.4 km |

## Dagligvare

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Snarkjøp Tømmerstø Brygge  | 16 min          |
| Kiwi Dvergsnes<br>PostNord | 4 min<br>2.2 km |



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



## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 97/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



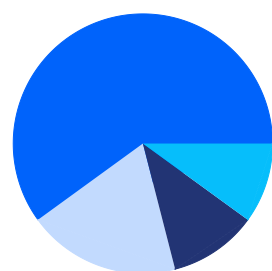
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

## Sport

|                                                                                                                  |                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Holte skole                    | 4 min     |
| Aktivitetshall, ballspill                                                                                        |                                                                                            |
|  Fidgeåsen ballbane           | 12 min  |
| Ballspill, sandvolleyball                                                                                        |                                                                                            |
|  Fresh Fitness Rona           | 9 min   |
|  Randesund fysio og Tr.senter | 12 min  |

## Boligmasse



- 60% enebolig
- 10% rekkehus
- 19% blokk
- 11% annet

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

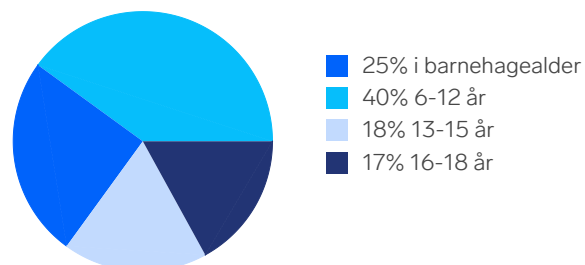
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|                                                                                                      |                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Rona Senter        | 9 min  |
|  Apotek 1 Dvergsnes | 4 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

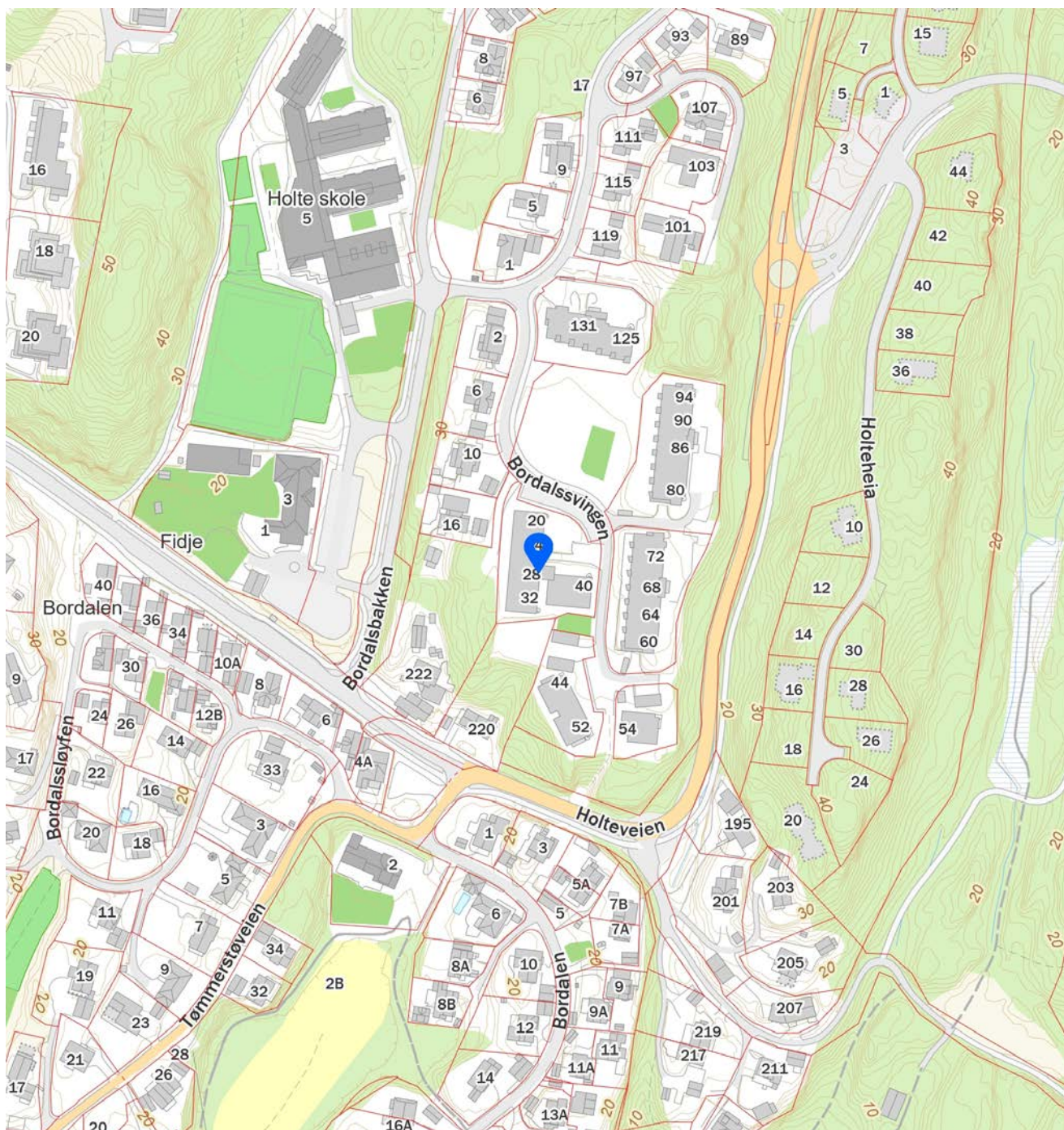
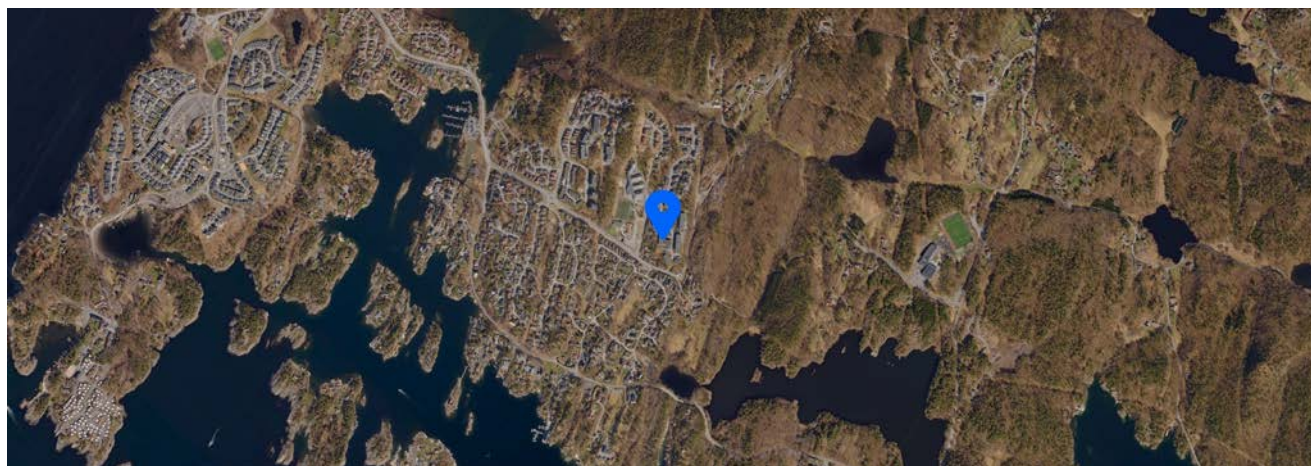


## Familiesammensetning

|                                                                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 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%    |





# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Bordalssvingen 34, 4639 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 92, bnr. 295, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.09.2024

Rapportdato: 18.09.2024

Oppdragsnr.: 20308-1859

Referansenummer: FT1693

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik  
Løvdal



 Medlem av  
Sørlandstakst



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.

## Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger.

I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energitiltak av bolig.



### Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



# 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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie. Egen terrasse ut i fra kjøkken.  
Boligen fremstår i ok stand. Ingen vesentlige ting å melde.

Det er bare gjort innvendig befarings i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet.

Spørsmål ang. befaringsen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til [takstmann@henriklovdal.no](mailto:takstmann@henriklovdal.no)  
Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer fra byggetiden. PVC vinduer ok.  
Ytterdører fra byggetiden.  
Terrasse ut i fra stuen med rekkverk i tre.  
Rekkverkshøyde er 100 cm.  
Topprekke må skrapes og males. (TG:2).

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Merker som er bruksslitasje er ikke regnet som skader. Det er vanlig på brukte boliger.  
Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.  
Ut i fra byggetiden skal radonsperre ligge inne i gulvet i nederste etasje.  
Peisovn. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll.  
Innvendige dører ok.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom

Bad i fra byggetiden. Ferdigattest foreligger.  
Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand.  
Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. Fallforhold på våtrom bør være 1:100 på hele gulvet. 1,5 cm oppkant, (men 2,5 cm fall fra topp membran ved døren til topp slukrist) eller 1:50, 80 cm ut i fra sluket.  
Kunne ikke sjekket oppi sluket. Dusjkabinettet kunne ikke flyttes. Ferdigattest foreligger.  
Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Det er ikke laget spalte for synliggjøring av lekkasje/kondens fra innebygget sisterner. Dette ble krav i TEK 10, men var også med i Tek 97 som at lekkasjer skal kunne synliggjøres. Opplegg for vaskemaskin.  
Det trakk i fra ventil til ventilasjon.  
Det er ikke laget hull i tilliggende vegg mot dusjen. Våtsone ligger mot yttervegg/nabo.  
Våtsone mot rom med innredning og møbler som ikke kunne flyttes. Det ble fuksøkt inne i rommet uten å finne unormale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.  
Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens.  
Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv.  
Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.  
Balansert ventilasjon. Lufterventiler er plassert i himlinger. Ventiler trekker og blåser ut luft. Eier opplyser om at ventilasjonsanlegget blir regelmessig sjekket og byttet filter på.  
Vvbereder på ca. 200 liter liter fra byggetiden.  
Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har papirer på det elektriske.  
Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

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

### **Bod**

- 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.

### ! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har informert om boligen. Papirer som eier hadde er sjekket. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

#### ! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2014

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggetiden. PVC vinduer ok.



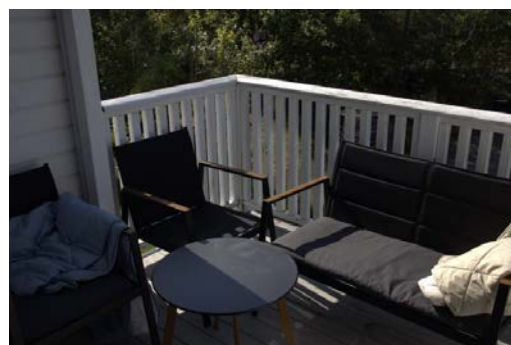
### TG 1 Dører

Ytterdører fra byggetiden.



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

Terrasse ut i fra stuen med rekkverk i tre. Rekkverkshøyde er 100 cm. Topprekke må skrapes og males. (TG:2).

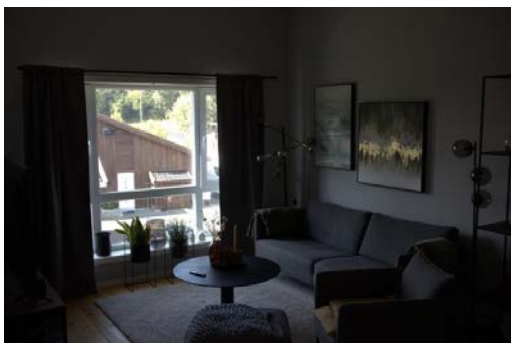


# Tilstandsrapport

## INNENDIG

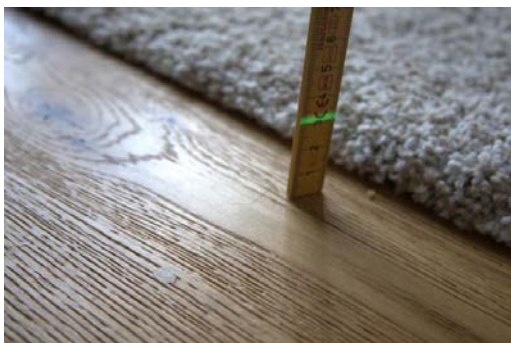
### TG 1 Overflater

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Merker som er bruksslitasje er ikke regnet som skader. Det er vanlig på brukte boliger.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.



### TG 0 Radon

Ut i fra byggetiden skal radonsperre ligge inne i gulvet i nederste etasje.

### TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll.



### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører ok.



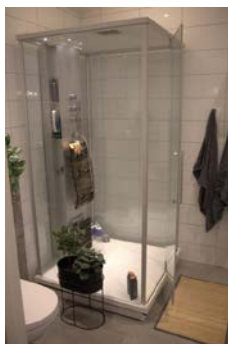
## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad i fra byggetiden. Ferdigattest foreligger.

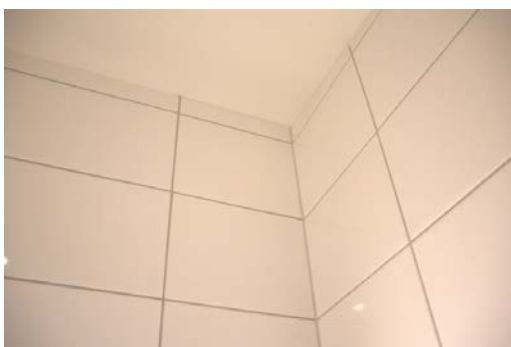
# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand.



## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. Fallforhold på våtrom bør være 1:100 på hele gulvet. 1,5 cm oppkant, (men 2,5 cm fall fra topp membran ved døren til topp slukrist) eller 1:50, 80 cm ut i fra sluket.

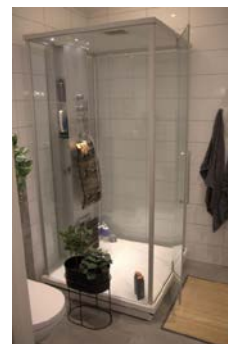
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Når våtrommet pusses opp må det lages oppkant og tilstrekkelig fall til sluket. Sluket må renskes regelmessig.



## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kunne ikke sjekket oppi sluket. Dusjkabinettet kunne ikke flyttes. Ferdigattest foreligger.

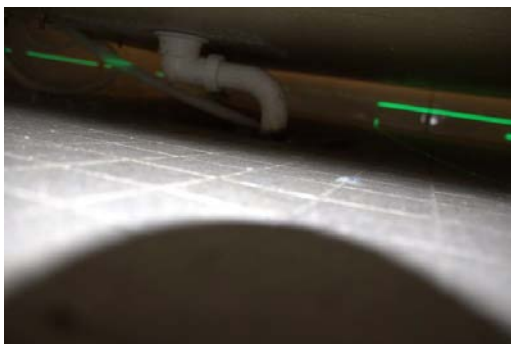
#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

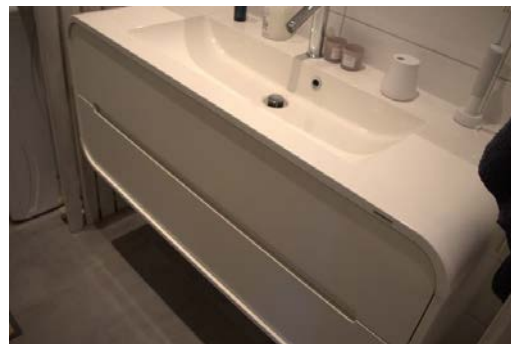
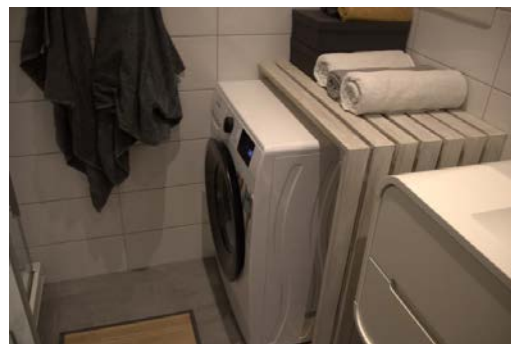
Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Det er ikke laget spalte for synliggjøring av lekkasje/kondens fra innebygget sistene. Dette ble krav i TEK 10, men var også med i Tek 97 som at lekkasjer skal kunne synliggjøres. Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.



## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull i tilliggende vegg mot dusjen. Våtsone ligger mot yttervegg/nabo. Våtsone mot rom med innredning og møbler som ikke kunne flyttes. Det ble fuktsøkt inne i rommet uten å finne unormale verdier.

## KJØKKEN

### 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.



### 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens.



## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.

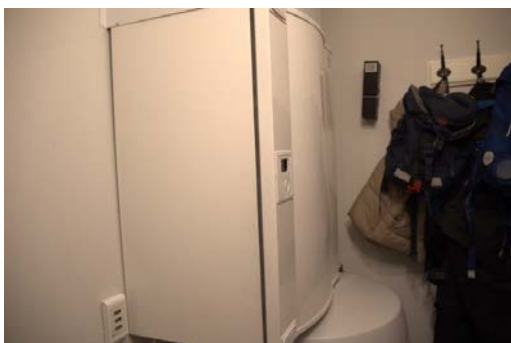




# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Lufteventiler er plassert i himlinger. Ventilertrekker og blåser ut luft. Eier opplyser om at ventilasjonsanlegget blir regelmessig sjekket og byttet filter på.



## TG 1 Varmtvannstank

Vvbereder på ca. 200 liter fra byggetiden.



## TG 0 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.*

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har papirer på det elektriske.

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.  
**1994 Eier har samsvarserklæring.**
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

8. 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**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. 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**

### Generell kommentar

Det er kun gjort 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.

# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

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?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

#### Byggeår

2014

#### Kommentar

I følge tegninger og papirer fra kommunen.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Bod i kjelleren. Synlige flater så ok ut.

TG: 1.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

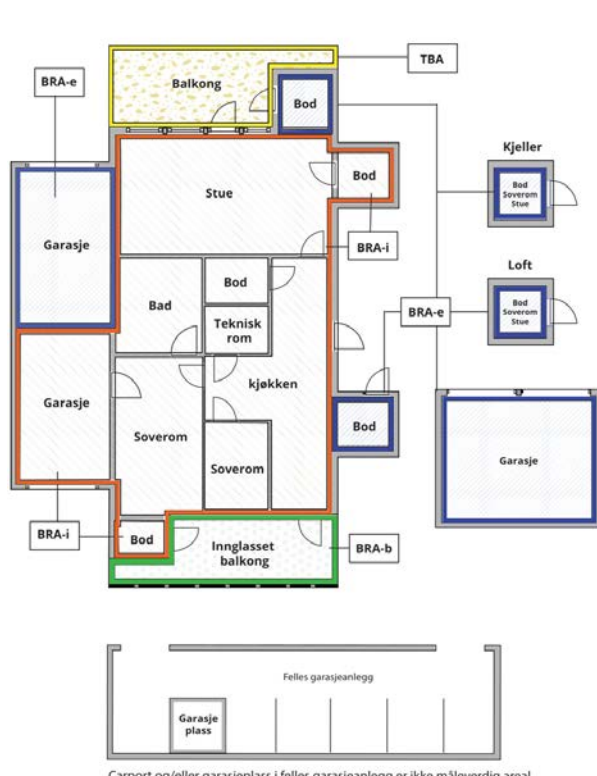
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### 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       | 72                            |                             |                            | 72  | 8                               |
| <b>SUM</b>     | <b>72</b>                     |                             |                            |     | <b>8</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>72</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

## 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

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Bod

### 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) |     |                                 |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>5</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>5</b>                      |                             |                            |     |                                 |



## Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller |                            | Bod                         |                            |

### Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

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

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 67         | 5          |
| Bod                           | 0          | 5          |

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen.

Bod

Bod med dør ute blir tatt med i eget felt. Den er ikke med i totalt areal, men blir satt opp som egen post.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 06.9.2024 | Henrik Løvdal | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 92   | 295  |      | 12   | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Bordalssvingen 34

### Hjemmelshaver

Fredriksen Bjørnar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet på Frikstad, Bordalen, Kristiansand.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 870 000 | 2022 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 09.09.2024 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        | 08.09.2024 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               | 22.02.2013 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 28.05.2014 |           | 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FT1693>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Egenerklæring

Bordalssvingen 34, 4639 KRISTIANSAND S

09 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse

Bordalssvingen 34

Postadresse

Bordalssvingen 34

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?



Ja



Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?



Ja



Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?



Ja



Nei

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

Siden September 2022

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

## Informasjon om selger

Hovedselger

Fredriksen, Bjørnar

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



### Våtrom

---

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

---

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

---

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

---

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Planer og godkjenninger

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det bygges nye boliger bak noen lavblokker

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

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Kristiansand, 18.04.2013

# **VEDTEKTER SAMEIE**

## **BORDALSSVINGEN 20-40**

### **KRISTIANSAND KOMMUNE**

#### **§ 1**

Sameiets navn er Bordalssvingen 20-40 og omfatter eiendommen gnr. 92 bnr. 295 i Kristiansand Kommune kommune med påstående bygninger.

Bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i eierseksjoner for boligformål i henhold til lov av 23. mai 1997 nr. 31 og eiendommen ligger i sameie mellom enkelte seksjonseiere som har enerett til bruk av vedkommende eierseksjon.

En eierseksjon kan eies av flere i fellesskap. Ingen kan eie mer enn to eierseksjoner.

#### **§ 2**

Den enkelte seksjonseiers ideelle andel i sameie tilsvarer forholdet mellom arealet av eiers seksjon og sameiets samlede areal. Partsforholdet framgår av oppdelingsbegjæring.

Endring i sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseierne som berøres av endringen.

Størrelse og beliggenhet av hver enkelt eierseksjon framgår av plantegningene over etasjene.

Tomta og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesareal.

#### **§ 3**

Sameiestyret har ansvaret for disponering og drift av fellesarealer og anlegg.



## § 4

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon og kan disponere over sin bruttopart i sameie ved salg, gave, bytte, testament, pantsetting, utleie eller lignende.

Ved overdragelse av en seksjon overtar den nye eier overdragerens rettigheter og forpliktelser overfor sameiet. Overdrageren skal uten ugrunnet opphold gi melding til sameiestyret om overdragelse.

## § 5

Den enkelte seksjonseier plikter å foreta det indre vedlikehold av eierseksjonen.

Det indre vedlikehold omfatter også fornyelse av gulvbelegg, elektriske ledninger fra egen apparattavle eller sikringsboks, alt elektrisk utstyr og alt varme-, ventilasjons- og sanitærutstyr i de enkelte seksjoner. Likeledes gjelder dette vedlikehold - såvel innvendig som utvendig - av vinduer m/karm og dører for fellesrom og fellesanlegg.

Seksjonseieren plikter å påse at de tekniske installasjoner er i forskriftsmessig stand.

## § 6

Sameiestyret besørger det ytre vedlikehold samt vedlikehold av fellesarealer og anlegg. Utgiftene for dette utlignes på seksjonseierne i forhold til sameiebrøkene.

## § 7

Eiendommens fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Med fellesutgifter på eiendommen menes utgifter som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon, herunder for eksempel utgifter som vedrører grunnen, fellesarealer, felles adkomstvei og fellesanlegg samt utgifter som for eksempel eiendomsskatt til kommunen så lenge denne blir utskrevet under ett for eiendommen.

## § 8

Sameiemøtet skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen etter forslag fra styret.

Ved utleie eller utlån av eierseksjonen eller deler av denne er vedkommende seksjonseier forpliktet til å gjøre utleier/låntaker kjent med de ordensregler som gjelder.

Seksjonseier plikter å sørge for at de til enhver tid gjeldene ordensregler blir fulgt både av husstandsmedlemmer, besøkende og andre som han gir adgang til eierseksjonene eller eiendommen forøvrig. Likeledes blir seksjonseieren erstatningspliktig for all skade som skyldes han selv, husstandsmedlemmer, besøkende eller andre som han har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen forøvrig.

## § 9

Sameie tegner bygningskaskoforsikring for alle bygningene under ett, og forsikringspremien fordeles på den enkelte seksjonseier i henhold til sameiebrøken.

Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skadene.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å betale forsikring for egne installasjoner, innredninger og inventar som ikke omfattes av bygningsforsikringen.

## § 10

Sameie har panterett i de enkelte seksjonene for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameie. Panteretten skal ha prioritet etter 90 % av seksjonens lånetakst til enhver tid. Lånetaksten skal baseres på Forsikringsrådets regler. Panteretten har ikke opptrinnsrett.

## § 11

Sameiemøtet kan bestemme at det skal opprettes et fond til dekning av påregnelige framtidige vedlikeholdsutgifter og andre driftsutgifter (vedlikeholds- og disposisjonsfond).

Det beløp seksjonseierne skal innbetale til dette fondet, fastsettes av sameiemøtet og fordeles i samsvar med sameiebrøkene.

## § 12

Sameiemøtet er sameiets øverste organ.

I sameiemøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Hvis en seksjon eies av flere, har seksjonen likevel til sammen bare en stemme.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt.

Styret og eventuelt forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

### § 13

Ordinært sameiemøte holdes hvert år, innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet ved et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap på budsjettet.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til sameierstyret senest 21 dager før møtet.

For at en sak skal kunne realitetsbehandles på sameiemøtet, må saken - hovedinnholdet i forslaget - være nevnt i møteinnkallingen.

### § 14

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det med angivelse av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiemøter med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

### § 15

Det ordinære sameiemøtet skal:

- behandle årsrapport fra styret
- behandle og godkjenne årsregnskap
- velge styremedlemmer og et varamedlem
- velge revisor
- behandle og avgjøre andre saker som uttrykkelig er nevnt i innkallingen.

Det ekstraordinære sameiemøtet skal behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiemøtet ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er tilstede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som trekkes på sameiemøtet. Protokollen leses opp før møtes avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende. Sameieren valgt av sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 16

Alle beslutninger på sameiemøte treffes med alminnelig flertall, med unntak av vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, som krever enstemmighet blant seksjonseierne.

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig - eller ved fullmektig - delta i noen avstemming på sameiemøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## § 17

Sameiets styre velges av sameiemøtet bland sameierne. Styrets formann velges særskilt.

Sameiets styre skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem.

Alle valg skjer for ett år av gangen - med adgang til gjenvalg.

## § 18

Styremøtet innkalles av styrets formann etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrets formann. Dersom vedkommende har forfall, og det ikke er valgt noen varaformann, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret representerer seksjonseierne i fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter lov av 23. mai 1997 nr. 31. Styret forplikter sameierne med underskrift av styreformannen i fellesskap med et av styremedlemmene.

## § 19

Styret er forretningsfører for sameiet inntil annet måtte bli bestemt av sameiemøtet.

Forretningsfører skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og utarbeide årlig budsjett for drifts- og investeringsutgifter og deres finansiering.

Regnskap skal kontrolleres av revisor - valgt av sameiemøtet.

## § 20

Ved vesentlig mislighold av sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne kan det gis pålegg om salg av seksjonen. Pålegge skal gis skriftlig. Det skal opplyses om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget om salg ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

## § 21

For øvrig finnes lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoners anvendelse.

## § 22

Eventuelle tvister mellom sameierne om sameieforholdet eller om forståelsen av vedtektene hører inn under Kristiansand tingrett.

Kristiansand, den 18.04.2013

.....  
Kjøper

.....  
Tomteselskapet AS



# 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.
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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 musikknett. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikknett 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, persienner 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. Veggglamper, krokhangte 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.
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 vegglander/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 løsøre- og tilbehørslisten står under punktet «løsøre» i salgsoppgaven

# **Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET BORDALSSVINGEN 20-40**

Onsdag 24.04.2024 Kl: 17:00  
Møtested er ikke fastsatt

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder**

Forslag møteleder - Bjørn Erik Ekberg

**Styrets innstilling:** Bjørn Erik Ekberg velges som møteleder

### **1.2 Valg av protokollfører**

Forslag protokollfører - Bjørn Erik Ekberg

**Styrets innstilling:** Bjørn Erik Ekberg velges som protokollfører

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

Forslag Joachim Pedersen

**Forslag til vedtak:** Joachim Pedersen velges til å signere protokoll

### **1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter**

### **1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden**

**Forslag til vedtak:** Innkalling og dagsorden godkjennes

## **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 seksjonseiere

## **5. Saker fra styret**

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

### **5.1 Vedlikeholdsfond**

Anbefalt likviditet for sameiet er 10 000,- pr seksjonseier = 200 000,-

Forslag er å opprette et vedlikeholdsfond. Midler over 200 000,- etter årsslutt overføres til vedlikeholdsfond.

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å opprette vedlikeholdsfond der en setter inn årsoverskudd. Årsoverskudd skal kun settes inn på det som går over bankinnskudd på 200 000,-

## 5.2 Tak over søppelbu

Det er hentet inn pris for å sette opp tak over søppelbu.

Dette var tidligere vedtatt å montere på forrige årsmøte, men etter en har mottatt pris på tak, så har ikke styret sett det som økonomisk forsvarlig å bestille dette.

Prisestimatet var på: 170 000,- ink mva

**Styrets innstilling:** Ikke økonomisk forsvarlig å legge penger i et tak over søppelbu for denne kostanden.

Styre jobber videre med å hente inn flere priser/løsninger.

## 6. Styrehonorar

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

**Forslag til vedtak:** Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 35 000,-  
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

## 7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Bjørn Erik Ekberg  
Styremedlem, Sverre Lundevold  
Styremedlem, Joachim Pedersen

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

### 7.1 Valg av styreleder

**Forslag til vedtak:** Bjørn Erik Ekberg er valgt til styreleder for 1 år.

### 7.2 Valg av styremedlemmer

**Forslag til vedtak:** Følgende styremedlemmer er valgt:

Joachim Pedersen - 1 år

Tobias Govertsen Berge - 1 år

### 7.3 Valg av varamedlemmer

**Forslag til vedtak:** Følgende varamedlemmer er valgt:

Skriv inn alle varamedlemmer her, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

## Styrets årsmelding for SAMEIET BORDALSSVINGEN 20-40 2023

SAMEIET BORDALSSVINGEN 20-40 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, Bjørn Erik Ekberg, Odderhei terrasse 155  
Styremedlem, Joachim Pedersen, Bortalssvingen 38  
Styremedlem, Sverre Lundevold, Bortalssvingen 20

### Styrets arbeid i 2023

- Bestilt digital internkontrollsystem.
- Merket opp parkeringsplasser ved søppeldunker
- Fikset utekran som ikke fungerte.

### Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Vask av hele bygget samt malingsarbeid av 3 gavelsider.

Noe malingsarbeid på "egne" seksjoner mot syd som ble utført av eier av seksjon (vedtatt på årsmøte).

### 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 malingsarbeid av hele bygget innen 5-10 år samt noe utskifting av MDF listverk i trappesjakt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.03.2024

## Resultatrapport klient 348 SAMEIET BORDALSSVINGEN 20-40

|                                       | Note | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Inndekning av felleskostnader         |      | 523 360          | 497 585          | 480 000          | 480 000          |
| Innbetalt kabel TV/Internett          |      | 58 000           | 157 366          | 69 600           | 69 600           |
| Inntekt garasjer                      |      | 9 225            | -1 213           | 8 100            | 9 000            |
| Andre driftsinntekter                 |      | 39 428           | 117 338          | 15 000           | 36 000           |
| Sum inntekter                         |      | 630 013          | 771 075          | 572 700          | 594 600          |
| <b>Driftskostnader</b>                |      |                  |                  |                  |                  |
| Styrehonorar                          | 1    | 35 000           | 0                | 35 000           | 35 000           |
| Forretningsførerhonorar               |      | 28 781           | 51 771           | 30 000           | 30 000           |
| R³ dgivningstjenester                 |      | 0                | 71 312           | 5 000            | 0                |
| Vakthold                              |      | 5 411            | 0                | 0                | 4 500            |
| Lønn                                  | 2    | 26 656           | 14 208           | 15 000           | 0                |
| Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.        | 2    | 8 693            | 2 006            | 7 050            | 5 000            |
| Vedlikehold/serviceavtaler            | 3    | 213 236          | 296 479          | 203 050          | 233 500          |
| Kabel-tv/Internett                    |      | 71 960           | 104 877          | 69 600           | 69 600           |
| Forsikring                            |      | 18 484           | 85 400           | 60 000           | 60 000           |
| Kommunale avgifter                    |      | 65 077           | 62 767           | 63 000           | 66 000           |
| Strøm                                 |      | 70 059           | 55 492           | 50 000           | 60 000           |
| Renhold, fellesareal                  |      | 22 869           | 18 086           | 31 500           | 32 400           |
| Verktøy, driftsmateriell, inventar    |      | 6 698            | 4 224            | 3 000            | 0                |
| Kontorrekvisita, trykksaker           |      | 0                | 263              | 500              | 0                |
| Andre driftsutgifter                  | 4    | 26 324           | 10 324           | 0                | 0                |
| Sum driftskostnader                   |      | 599 249          | 777 208          | 572 700          | 596 000          |
| Driftsresultat                        |      | 30 764           | -6 133           | 0                | -1 400           |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>      |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                        |      | 156              | 1                | 0                | 1 400            |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad |      | 156              | 1                | 0                | 1 400            |
| Resultat                              | 5    | 30 921           | -6 132           | 0                | 0                |
| <b>Disponering av resultat</b>        |      |                  |                  |                  |                  |
| Overføring til opptjent egenkapital   | 6    | -30 921          | 6 132            | 0                | 0                |
| Sum disponering av resultat           |      | -30 921          | 6 132            | 0                | 0                |



# Balanserapport klient 348 SAMEIET BORDALSSVINGEN 20-40

|                                                     | Note | Beholdning<br>pr. 31.12.23 | Beholdning<br>pr. 01.01.2023 |
|-----------------------------------------------------|------|----------------------------|------------------------------|
| <b>EIENDELER</b>                                    |      |                            |                              |
| Anleggsmidler                                       |      |                            |                              |
| Varige driftsmidler                                 |      |                            |                              |
|                                                     |      |                            |                              |
| Omløpsmidler                                        |      |                            |                              |
| Fordringer                                          |      |                            |                              |
| Restanser felleskostnader                           |      | 19 954                     | 18 645                       |
| Andre fordringer                                    |      | 14 306                     | 25 640                       |
|                                                     |      |                            |                              |
| Bankinnskudd og kontanter                           |      |                            |                              |
| Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto |      | 136 621                    | 68 065                       |
| Sum omløpsmidler                                    | 5    | 170 881                    | 112 350                      |
|                                                     |      |                            |                              |
| SUM EIENDELER                                       |      | 170 881                    | 112 350                      |

# Balanserapport klient 348 SAMEIET BORDALSSVINGEN 20-40

|                                                    | Note | Beholdning<br>pr. 31.12.23 | Beholdning<br>pr. 01.01.2023 |
|----------------------------------------------------|------|----------------------------|------------------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                        |      |                            |                              |
| Egenkapital                                        |      |                            |                              |
| Opptjent egenkapital                               |      | 108 299                    | 108 299                      |
| i rets resultat                                    |      | 30 921                     | 0                            |
| Sum egenkapital                                    | 6    | 139 220                    | 108 299                      |
| <b>Gjeld</b>                                       |      |                            |                              |
| Langsiktig gjeld                                   |      |                            |                              |
| Kortsiktig gjeld                                   |      |                            |                              |
| Forskuddsbetalt felleskostnader                    |      | 4 580                      | 0                            |
| Leverandørgjeld                                    |      | 23 823                     | 324                          |
| Skyldig off. myndigheter                           |      | 403                        | 1 039                        |
| P <sup>3</sup> lqpt lqnn, honorarer og feriepenger |      | 2 856                      | 1 908                        |
| Annen kortsiktig gjeld                             |      | 0                          | 780                          |
| Sum kortsiktig gjeld                               | 5    | 31 662                     | 4 051                        |
| Sum gjeld                                          |      | 31 662                     | 4 051                        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>                    |      | <b>170 881</b>             | <b>112 350</b>               |

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

\_\_\_\_\_  
Bjørn Erik Ekberg  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jøachim Pedersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sverre Lundevold  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

### Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

## Note 1 - Styrehonorar

|                   | 2023   | 2022 |
|-------------------|--------|------|
| 5330 STYREHONORAR | 35 000 | 0    |
| Sum               | 35 000 | 0    |

Det har vært utbetalt kr 15 000,- i lønn til styremedlem ut over styrehonorar.

## Note 2 - Personalkostnader

|                                   | 2023   | 2022   |
|-----------------------------------|--------|--------|
| 5000 LØNN                         | 23 800 | 15 900 |
| 5150 OPPTJENTE FERIEPENGER        | 2 856  | -1 692 |
| 5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT           | 8 291  | 2 006  |
| 5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER | 403    | 0      |
| Sum                               | 35 349 | 16 214 |

Sameiet har gjennomført ret hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn et årsverk.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 3 - Vedlikehold

|                                               | 2023    | 2022    |
|-----------------------------------------------|---------|---------|
| 6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG                    | 127 889 | 151 681 |
| 6601 VEDLIKEHOLD GARASJE                      | 4 197   | 4 000   |
| 6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG                   | 33 902  | 235     |
| 6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS                 | 9 926   | 28 836  |
| 6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER | 24 669  | 14 977  |
| 6630 BRØYTING                                 | 6 153   | 0       |
| 6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY                   | 0       | 96 750  |
| 6690 DUGNADSBETALINGER                        | 6 500   | 0       |
| Sum                                           | 213 236 | 296 479 |

### Note 4 - Andre driftsutgifter

|                                     | 2023   | 2022   |
|-------------------------------------|--------|--------|
| 6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.  | 9 666  | 390    |
| 7400 KONTINGENTER, FRADRAGSBERETTIG | 0      | 1 890  |
| 7710 KOSTNADER VEDR.STYRET          | 76     | 0      |
| 7770 BANKOMKOSTNINGER               | 2 154  | 8 044  |
| 7790 ANDRE KOSTNADER                | 14 428 | 0      |
| Sum                                 | 26 324 | 10 324 |

### Note 5 - Disponible midler

|                                         | 2023    | 2022    |
|-----------------------------------------|---------|---------|
| A. Disponible midler IB                 | 108 299 | 114 429 |
| ; rets resultat                         | 30 921  | -6 132  |
| B. ; rets endringer i disponible midler | 30 921  | -6 132  |
| C. Disponible midler UB                 | 139 220 | 108 299 |
| Omløpsmidler                            | 170 881 | 112 350 |
| - Kortsiktig gjeld                      | 31 662  | 4 051   |
| Disponible midler 31.12                 | 139 220 | 108 299 |

### Note 6 - Egenkapital

|                         | 2023    | 2022    |
|-------------------------|---------|---------|
| Annen egenkapital 01.01 | 108 299 | 114 429 |
| ; rets resultat         | 30 921  | -6 132  |
| Sum egenkapital 31.12   | 139 220 | 108 299 |

## Resultat og balanse med noter for SAMEIET BORDALSSVINGEN 20-40.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For SAMEIET BORDALSSVINGEN 20-40

|             |                           |            |
|-------------|---------------------------|------------|
| Styreleder  | Bjørn Erik Ekberg (sign.) | 07.03.2024 |
| Styremedlem | Joachim Pedersen (sign.)  | 14.02.2024 |
| Styremedlem | Sverre Lundevold (sign.)  | 06.02.2024 |

Til Sameiet Bordalssvingen 20-40

Kristiansand, 05.02.2024

## **Erklæring**

Årets regnskap for 2023 for Sameiet Bordalssvingen 20-40 er utarbeidet av Sørlandet Boligbyggelag som valgt forretningsfører for sameiet.

Sameiet har færre enn 21 seksjoner og har dermed etter Eierseksjonsloven ikke krav til å velge registrert eller statsautorisert revisor.

Vi avgir derfor denne erklæring angående årsregnskapet:

Årsregnskapet for sameiet viser et overskudd på kr 30 921,-.

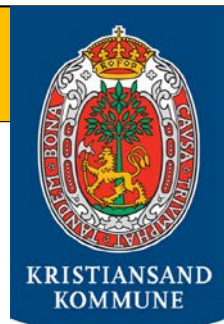
Årsregnskapet består av balanse pr 31.12.2023 samt resultatregnskap med tilhørende noter.

Basert på styrets informasjon og de kontrollhandlinger vi har utført, mener vi at årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr 31.12.2023.

Sørlandet Boligbyggelag

Stig Meberg  
Statsautorisert regnskapsfører





# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 92 Bnr.: 295 Fnr.: Snr.:

Adresse: Bordalssvingen 34

Areal i m2: 2521

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

## Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 28.08.2024

Sign.: Suzana Rijic





Agderbygg AS  
Gyldenløves gate 99  
4614 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:  
201301862-23 /GTD  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 28.05.2014

### Ferdigattest

|                         |                                                              |          |                                             |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------|
| Byggeplass:             | Bordalssvingen 20 - 40                                       | Eiendom: | 92/295                                      |
| Ansvarlig søker:        | Agderbygg AS                                                 | Adresse: | Gyldenløves gate 99<br>4614 KRISTIANSSAND S |
| Tiltakshaver:           | Tomteselskapet AS                                            | Adresse: | Gyldenløves gate 99<br>4614 KRISTIANSSAND S |
| Tiltakstype/tiltaksart: | Store sammenbygde boligbygg på 5<br>etg eller mer /Oppføring |          |                                             |

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.2004

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for blokkbebyggelse, slik det er beskrevet i tillatelse av 3.4.2013.

Det minnes om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkeloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
  
Byggesaksavdelingen  
Postboks 417 Lund  
4604 KRISTIANSSAND S

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 18  
Kristiansand  
**Vår saksbehandler**  
Gudveig Tønnesøl Dalaker  
**Telefon**  
+47 38 24 31 97

**E-postadresse**  
post.teknisk@kristiansand.kommune.no  
  
**Webadresse**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO963296746





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

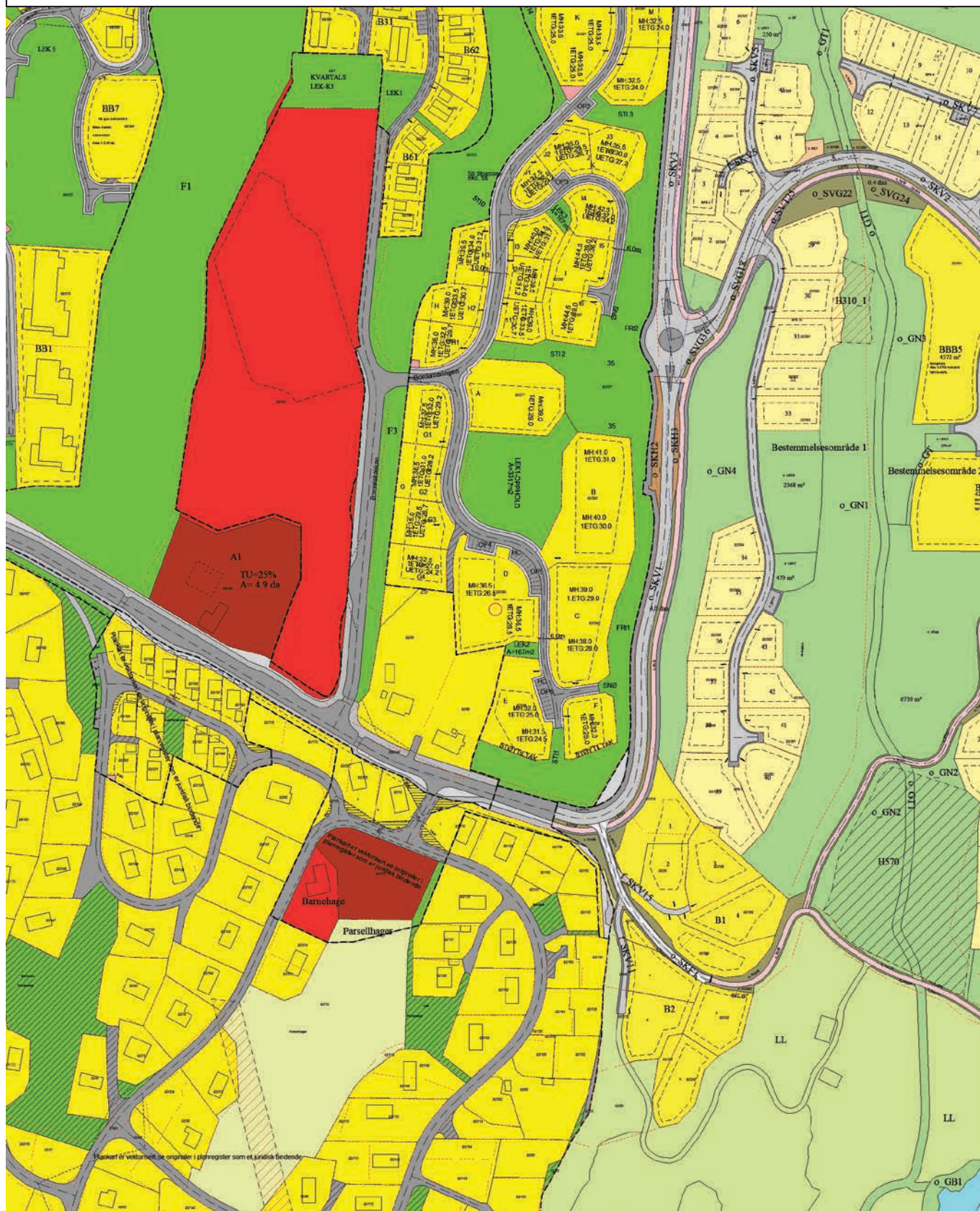
0 25 50 75 100 125 m

Område: Bordalssvingen 34

Dato: 28.08.2024

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



**Plan nr. 1073.**  
**Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan**  
**TØMMERSTØ , Felt Fidje , Delfelt B4 og B5.**

**§ 1**  
**Fellesbestemmelser**

Tomtene er vist med formålsgrenser, byggegrenser, etasjehøyde og mønehøyder.

Høydene skal være som vist på plankartet. Høyder er angitt som OK gulv i 1.etasje og maks mønehøyde. Der det i tillegg skal bygges underetasje, er dette angitt med UETG og høyde.

Bygningen skal plasseres innenfor byggegrenser. Garasjer kan plasseres i henhold til plan- og bygningsloven § 70, 2 ledd. Vedlegg 2, Illustrasjonsplan, viser plassering av bygninger. Bygningene er vist som illustrasjon, og er ikke bindende for endelig plassering av bebyggelse innenfor byggegrense.

Antall parkeringsplasser skal tilfredsstillende kravene i kommunens vedtekter. Følgende dimensjonering er benyttet i planleggingsarbeidet:

| Tomt/område           | Type bebyggelse | Gjesteparkering  | Parkering egen tomt |
|-----------------------|-----------------|------------------|---------------------|
| A, B, C, D, E, F og M | Leiligheter     | 0,25 pr. boenhet | 1,25 pr. boenhet    |
| K og L                | Rekkehus        | 0,25 pr. boenhet | 2,00 pr boenhet     |
| G, H, I og J          | Enebolig        | 0,50 pr. boenhet | 2,00 pr. boenhet    |

- For tomt A, B, C og D skal minst en parkeringsplass være i parkeringskjeller. Øvrige 0,25 kan være i dagen, men innenfor egen tomt.
- Enebolig tomtene (G, H, I og J) kan ha utleiedel, se § 2.3. Ved bygging av utleiedel skal det opparbeides 1 ekstra parkeringsplass innenfor egen tomt til utleiedelen.

Tabellen nedenfor viser blant annet maks antall boenheter innenfor de enkelte tomt/felt inkl. eventuell utleiedel, antall gjesteparkeringsplasser i planen, BRA pr. tomt og antall enheter med universell utforming.

| Tomt/område | Mulig ant utleiedel | Maks ant. boenheter | Gjeste-parkering     | BRA pr. tomt/felt | Universell utforming | Kommentar             |
|-------------|---------------------|---------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|
| A           | 0                   | 18                  | 4,5 <sup>(1)</sup>   | 2 250             | 18                   | Heis                  |
| B           | 0                   | 24                  | 6,0                  | 3 000             | 24                   | Heis                  |
| C           | 0                   | 24                  | 6,0                  | 3 000             | 24                   | Heis                  |
| D           | 0                   | 27                  | 6,75                 | 3 375             | 27                   | Heis                  |
| E           | 0                   | 8                   | 2,0                  | 1 400             | 4                    | Leilighet i 1. etasje |
| F           | 0                   | 4                   | 1,0                  | 700               | 2                    | Leilighet i 1. etasje |
| G           | 4                   | 8                   | 2,0                  | 1 800             | 4                    | 1. etasje av boligen  |
| H           | 3                   | 6                   | 1,5                  | 1 350             | 3                    | 1. etasje av boligen  |
| I           | 6                   | 12                  | 3,0                  | 2 700             | 6                    | 1. etasje av boligen  |
| J           | 3                   | 6                   | 1,5                  | 1 350             | 3                    | 1. etasje av boligen  |
| K           | 0                   | 9                   | 2,25                 | 2 250             | 8                    | 1. etasje av boligen  |
| L           | 0                   | 7                   | 1,75                 | 1 750             | 7                    | 1. etasje av boligen  |
| M           | 0                   | 12                  | 3,0                  | 2 100             | 6                    | Leilighet i 1. etasje |
| Sum         | 16                  | 165                 | 41,25 <sup>(2)</sup> |                   | 136                  |                       |

(1). Tomt A må avsette plass til 5 gjesteparkeringsplasser innenfor egen tomt.



- (2). Krav til gjesteparkering i planen er  $41,25 - 4,5$  (tomt A) = 36,75. Det er avsatt plass til 38 gjesteparkeringsplasser, + 3 stk. HC plasser.

Fasader skal kles med tre, tegl, puss eller plater. Det skal legges vekt på et moderne, åpent og lett formuttrykk.

Boligene skal tilpasses situasjon, omgivende terreng og tomt i hvert enkelt tilfelle.

Det tillates ikke forstøtningsmurer med høyde over 1,5 meter.

Minst 70 % av boenhetene skal være tilrettelagt for universell utforming.

## § 2 Byggeområder

- §2.1 Byggeområde A, B, C og D. Tomter for konsentrert bebyggelse.
- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og med maks møne/gesimshøyde som vist på plan.
  - b) Tillatt bebygd areal (%-BYA) for tomtene skal ikke overstige 45 %.
  - c) Tillatt bruksareal (T-BRA) pr. tomt skal ikke overstige, og er følgende: Tomt A = 2.250 m<sup>2</sup>, Tomt B = 3.000 m<sup>2</sup>, Tomt C = 3.000 m<sup>2</sup> og Tomt D = 3.375 m<sup>2</sup>.
  - d) Bruksareal under terreng, (slik som kjellerboder og parkering) regnes ikke med i T-BRA.
  - e) Møne/gesimshøyde skal ikke overstige 10,0 meter over ferdig gulv 1. etasje. Takoppbygning for tekniske installasjoner og heistårn på inntil 20 m<sup>2</sup> kan godkjennes med inntil 1 meter over tillatt mønehøyde i følge plan.
  - f) Byggene skal utformes med flate tak, eller tak med svakt fall. Pulttak eller valmet takoppbygging kan aksepteres. Maks takvinkel er 7 grader.
  - g) Parkering skal i hovedsak etableres på kjellerplan under bebyggelsen. Minst 1 parkeringsplass pr. boenhet skal bygges i parkeringskjeller.
  - h) Det skal minst være en HC parkering innenfor egen tomt.
  - i) Tomt A må tilrettelegge 5 gjesteparkeringsplasser på egen tomt.
- §2.2 Byggeområde E og F. Område for tett, lav bebyggelse.
- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og med maks møne/gesimshøyde som vist på plan.
  - b) Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 50 % for hver enkelt felt.
  - c) Tillatt bruksareal (T-BRA) pr. felt skal ikke overstige, og er følgende: Felt E = 1.400 m<sup>2</sup> og Felt F = 700 m<sup>2</sup>.
  - d) Møne/gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 meter over ferdig gulv 1. etasje.
  - e) Byggene skal utformes med flate tak, eller tak med svakt fall. Pulttak eller valmet takoppbygging kan aksepteres. Maks takvinkel er 15 grader.
  - f) Parkering skal etableres på hver enkelt tomt. Garasjer kan plasseres utenfor byggegrense, men minst 1,0 m fra nabogrense. Grunnflate pr. garasjeplass er maksimum 25 m<sup>2</sup> og mønehøyden skal ikke overstige 4,5 meter over topp gulv.

§2.3 Byggeområde G, H, I og J. Tomter for eneboliger.

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser og med maks møne/gesimshøyde som på plan.
- b) Det tillates 1 enebolig pr. tomt.
- c) Det tillates 1 utleiedel pr. enebolig. Ved bygging av utleiedel skal det etableres en ekstra parkeringsplass innenfor tomten til utleiedelen.
- d) Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 40 % for hver enkelt tomt.
- e) Tillatt bruksareal (T-BRA) pr. tomt skal ikke overstige 450 m<sup>2</sup>.
- f) Underetasje skal anvendes i skrånende terreng, i samsvar med planen. Enebolig tomt G1, G2, G3, G4, H1, H2, H3, I1, I2, I3, I4, I5, J1, J2 og J3 skal ha underetasje. Maksimal etasjehøyde for underetasjen skal ikke overstige 2,8 m.
- g) Hus med underetasje skal ha tilbakefylling på minimum 50 % av ytterveggenes arealer.
- h) Takfall skal være 23-25 grader, og takene skal tekkes med mørk, ikke reflekterende tegl, takstein. Saltak eller pulttak kan anvendes.
- i) Det skal etableres 2 parkeringsplasser innefor tomten. I tillegg kommer eventuell parkeringsplass til utleiedel, jfr. pkt. c. Parkeringsplassene kan være i garasje, men minst 1 parkeringsplass skal være i dagen.
- j) Garasjen skal være maksimum 45 m<sup>2</sup> i grunnflate og mønehøyde skal ikke overstige 4,5 meter over topp gulv. Det er ikke tillatt med egen boenhet i/over garasjen.

§2.4 Byggeområde K, L og M. Område for tett, lav bebyggelse.

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og med maks møne/gesimshøyde som på plan.
- b) Tillatt bebygd areal (%-BYA) for felt K, L og M skal ikke overstige 50 %.
- c) Tillatt bruksareal (T-BRA) pr. felt skal ikke overstige, og er følgende: Felt K = 2.250 m<sup>2</sup>, Felt L = 1.750 m<sup>2</sup> og Felt M = 2.100 m<sup>2</sup>.
- d) Møne/gesimshøyde skal ikke overstige 8,5m over ferdig gulv 1. etasje.
- e) Takform skal være felles for feltene. Saltak eller pulttak kan anvendes. Takfall skal være 23-25 grader, og takene skal tekkes med ikke reflekterende takstein.
- f) Parkeringsplasser i henhold til § 1, 4 ledd skal etableres innenfor tomten.
- g) Garasjer kan plasseres utenfor byggegrense, men minst 1,0 m fra nabogrense. Grunnflate pr. garasjeplass er maksimum 25 m<sup>2</sup> og mønehøyden skal ikke overstige 4,5 meter over topp gulv.
- h) Alle boenhetene innenfor tomt M skal være sikret tilfredsstillende uteplass. Dette gjøres enten ved at utearealet på tomten/område blir et fellesareal for alle boenhetene eller at det fremgår av situasjonsplanen hvilke områder som hører til den enkelte boenhet. Det skal fremgå av byggesøknaden hvordan dette er løst.

### § 3 Trafikkområder

Veier skal anlegges i samsvar med bredder, høyder og kurvatur i henhold til kommunens krav/normer. Skjæringer og fyllinger for veier kan legges på tilstøtende tomter selv om disse arealene ikke er regulert til trafikkformål.

## **§ 4 Friområder**

Innenfor planområdet skal det være 4 områder til sandlekeplass, pluss et område for opphold ved lek 1. Områdene skal opparbeides i samsvar med kommunenes vedtekter (jfr. PBL § 69).

Det skal utarbeides en samla utomhusplan for alle friområdene. Utomhusplanen vil vise tiltak for sikring av fyllinger/skreinter, opparbeidelse av stier i området og i tilstøtende friområder og opparbeidelse av sandlekeplasser og område for opphold.

Arealer:

| Sandlekeplass | Areal m2 | Friområde    | Areal m2 |
|---------------|----------|--------------|----------|
| Lek1-opphold  | 3 317    | FRI 1        | 4 585    |
| Lek 2         | 167      | FRI 2        | 7 440    |
| Lek 3         | 167      | FRI 3        | 4 900    |
| Lek 4         | 458      |              |          |
| Totalt areal  | 4 109    | Totalt areal | 16 925   |

Det tillates opplagring av snø på områder som er vist på plankartet. Snøopplagringen skal ikke stenge for adkomst til friområdene.

Det tillates ikke fyllinger fra boligtomtene og ut i friområdene.

Eksisterende terreng og vegetasjon i FRI1, FRI2 og FRI3 skal bevares. Det tillates inngrep som fremgår av utomhusplan og små arronderinger mot veiareal. Utomhusplanen skal også vise hvordan overgangene mellom de ulike formålene løses samt sikring av eksisterende terreng og vegetasjon.

## **§ 5 Spesialområde frisiktsoner**

Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger høyere enn 0,5 meter over veibane.

## **§ 6 Spesialområde kommunal teknisk anlegg**

I området kan det oppføres transformator for el-tilførsel og pumpestasjon for avløp.

## **§ 7 Spesialområde felles privat vei**

Felles privat vei kan anlegges som vist i planen. Dette vil være en felles privat vei til tomt G4 og til eventuelle nye tomter/boenheter på gnr. 92, bnr. 56.



## § 8 Rekkefølgekrav

Følgende rekkefølgekrav settes til reguleringsplanen:

- Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeidet kan starte, skal det være utarbeidet godkjente tekniske planer og utomhusplaner for hele planområdet.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen skal fortau innenfor planområdet være ferdig opparbeidet.
- Sandlekeplasser (lek) og område for opphold.
  - Lek 1 – opphold.
    - Lek 1 (område for sandlekeplassen) skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for bebyggelse på tomtene A, B, C eller D.
    - Hele området Lek 1 – opphold skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for bebyggelse for boenhet nummer 50 innenfor tomtene A, B, C eller D.
  - Lek 2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor område E og F.
  - Lek 3 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor tomtene G, H, I eller J.
  - Lek 4 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor område K, L eller M.
- Stier.
  - Sti 0 skal være tilgjengelig og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gir brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområde.
  - Sti 1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gir brukstillatelse for bebyggelse innenfor tomt C, tomt D, felt E eller felt F.
  - Sti 2 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gir brukstillatelse for bebyggelse innenfor tomt A eller tomt B.
  - Sti 3 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gir brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt K, L eller M.
  - Sti 4 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gir brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt K, L eller M.
- Friområde
  - Friområde, FRI1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor tomt B, tomt C, felt E eller felt F.
  - Friområde, FRI2 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor tomt A, område I eller felt J.

- Friområde, FRI3 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor område K, L eller felt M.
- Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse for område E, F og M skal det foreligge støyberegning. For bebyggelse som etter beregningene får høyere støyverdi enn normen skal fysiske tiltak/støyskjerming iverksettes. Eventuelle støyskjerm kan bygges i tre, miljøvennlige materialer skal anvendes.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 28.03.2007 som sak nr. 37.

Plan- og bygningssjefen.



#### TEGNEFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORML

BYGGEPRÆDER PBL § 25, LÆDD NR. 1)

Boliger

OFFENTLIGE TRAFIKPRÆDER PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

Kjørevej

Gangvej

Annen vejgrænse

FRIEDPRÆDER PBL § 25, Lædd nr. 4)

Fritidslede

LEK

SPECIALPRÆDER PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

Kommunale teknisk anlæg

Fristikzone

FELLESPRÆDER PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

Felles skolegrænse

#### LYNESYMBOLER

Planens begrænsning

Formelgrænse

Byggesgrænse

Reguleret kontingensgrænse

Reguleret sentraliseret vej

Sik

Aukjerel

Kartgrænse

Skilteskiltet i 1000/10

0 20 40 60 80m

#### FORSLAG TIL REGULERINGSPÅN FOR TØMMERSTØ, FELT FIDDE- DELFT B4 OG B5

| SAKS NR.                                                | DATE              | SEK.                |
|---------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Planforslag                                             | 10.08.2006        |                     |
| Revisjon A - 1111 vedtak i byutviklingsstyret 3.08.2006 | 28/06             | 25.09.2006          |
| Revisjon B - utdelt offentlig ettersyn                  |                   | 09.02.2007          |
| Revisjon C - 1111 vedtak i byutviklingsstyret 28.02.07  |                   | 25.04.2007          |
| 1. gangs behandling i byutviklingsstyret                | 20060300-19       | 3.08.2006           |
| Offentlig ettersyn fra 28.02.2006 til 30.04.2006        |                   |                     |
| 2. gangs behandling i byutviklingsstyret                | 66/07             | 08.03.2007          |
| Bystyrets vedtak                                        | 37/07             | 26.03.2007          |
| TILTAKSHAVER:                                           | KONSULENT:        | KONSULENT:          |
| HILTETOPPEN AS                                          | ANAKA AS          | ING. GJØR GJØRSEN   |
| BUE                                                     | BLVETATA 18       | GANGSØYEN 1         |
| 434 HARNARDEL                                           | 434 KESAND        | 430 580-AUENDEL     |
| TUF-SPRØTT 38 12 23 30                                  | arild@landmark.no | TUF-SPRØTT 38 14 40 |
| stirg@stirg.no                                          |                   | get@get.no          |
| SAKS NR.                                                | TEGNE NR.         | PLAN NR.            |
|                                                         | 870               |                     |





# 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”*

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av 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](https://help.no)

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



Rett skal være rett. For alle.

# 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 eiendomsmeglerkjede.



# BUDSKJEMA



Eiendom:

Bordalssvingen 34, 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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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**

**SARAH SKEIMO** | Eiendomsmegler | **970 78 913**

**sarah.skeimo@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LUND** | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22