

# Grågåsvæien 43

VÅGSBYGD



Prisantydning: **kr 990 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeqleren.no





# Tiltalende 3-roms toppleilighet med 2 solrike balkonger - Heis - Garasjeplass med el-lader i kjeller

OMRÅDE  
**VÅGSBYGD**

ADRESSE  
**Grågåsvaien 43, 4622  
KRISTIANSAND S**

Prisantydning  
**kr 990 000,-**

Fellesgjeld: **kr 2 857 652,-**  
Omkostninger: **kr 17 481,-**  
Totalpris: **kr 3 865 133,-**  
Formuesverdi: **kr 1 018 033,-**  
Fellesutgifter: **kr 21 171,-**

---

BRA-i: 88 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA Total: 93 m<sup>2</sup>

Boligtype: Andelsleilighet  
Byggeår: 2017  
Soverom: 2  
Rom: 3  
Etasje: 4  
Eierform bygning: Andel  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 3262 m<sup>2</sup>



**Pål Birkeland**  
Eiendomsmegler MNEF

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

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

# GRÅGÅSVEIEN 43

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 690, seksjonsnummer 2 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 23 i ÅSANE PLATÅ BORETTSLAG med orgnr. 917636575

### Areal

BRA - i: 88 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 93 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

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

4. etasje

BRA-i: 88 m<sup>2</sup> Entré, gang, bad, stue/kjøkken, bod/vaskerom og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

4. etasje: 18 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Tomtestørrelse

3262 m<sup>2</sup> selveier

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for Borettslaget.

### Beliggenhet

Grågåsveien ligger i et etablert og rolig område, med korte avstander til de fleste fasiliteter. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til Spar Åsane, samt gangavstand til Amfi Vågsbygd, med et utall butikker, post, kafé m.m. Videre er det kort vei til skoler i alle trinn, flere barnehager, Karuss idrettsanlegg, badevann og ypperlige turområder. Umiddelbar nærhet til holdeplass med gode bussforbindelser, og kun 15 minutters sykkelavstand til sentrum av Kristiansand. Kort sagt, Grågåsveien tilbyr alt du trenger for en komfortabel og bekvemmelig hverdag. Med nærhet til butikker, skoler, idrettsanlegg, turområder og offentlig transport, er dette det ideelle stedet å kalle hjem

### Adkomst

Fra Kristiansand: Følg Vesterveien mot Vågsbygd. Ta til høyre i rundkjøring ved Trekanten og fortsett rett frem i de neste to rundkjøringene. Følg Øvre Ringvei og ta til høyre når du ser avkjørsel til Grågåsveien og se etter Spar butikken. Se for øvrig kart. Det vil bli godt skiltet med SØRMEGLEREN visningsskilt ved fellesvisning.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 2: Bytte av dusjbatteri. Arbeid utført av faglært Holbæk i 2021.

Pkt. 4: Det har vært tettet i takpappen over vår leilighet to ganger. Arbeid bestilt og utført av Vavik & Tønnessen som en del av arbeid innenfor 5-års reklamasjonstid. Årsaken er en liten lekkasje i svalgangen utenfor leiligheten, hvor det renner vann ned på utsiden av ett av vinduene under spesielle vindforhold. Det har blitt målt etter fukt inne, og ingenting funnet - så alt innvendig er tørt. Høsten 2024 blir det utført nytt arbeid på taket, denne gang for å installere en bedre løsning på luftelyrene for å unngå kondens ved store nedbørsmengder vinterstid + evt. tetting av takpapp. Dette arbeidet utføres av V&T uten ekstra kostnad til borettslaget. Arbeid bestilt og utført av Vavik & Tønnessen i 2023.

Pkt. 17: Det er noen små sprekker inne i leiligheten, i gipsveggen ved siden av ett vindu i stua, grunnet at blokka er bygd med både betong og tre, og det setter seg ulikt. Skaden har vært der siden vi flyttet inn i 2020, og vi ble fortalt at dette ikke var reklamasjonsgrunn, men noe som kunne forventes når bygget setter seg.

Pkt. 20: Borettslaget har abonnement hos Anticimex som kommer og vedlikeholder smartfeller for gnagere. Dette gjelder ingen boenheter i blokka (så vidt jeg vet), kun fellesområder ute på bakkenivå (plan 2 i blokka ved lekeplass).

Pkt. 32: Det utføres årlig kontroll av faglærte på det elektriske anlegget + brannsystem, samt bytte av filter i ventilasjonsanlegget i hver leilighet og bytte av kjøkkenviftefilter hvert andre år. Dette er inkludert i fellesavgiftene. Det oppstod lekkasje i fire leiligheter under den store snøsmeltingen i januar 2024 (men ikke i vår leilighet). Byggherre kommer og fikser problemet uten kostnad til borettslaget: Det blir lagt takrenner på svalgangene for å lede vannet unna, på "tette" balkonger uten glassrekkverk skal det legges overløp, og på balkonger med glassrekkverk blir det sjekket at det er tilgang til sluk. Det skal også ordnes ny løsning med luftelyrene på taket for å unngå kondens under liknende forhold. Arbeidet utføres av V&T høsten 2024. Skadene som oppstod innvendig i de fire leilighetene dekkes av borettslagets forsikring, etter at forholdene utendørs er rettet opp, også høsten 2024. Det kan nevnes at det ikke har vært tegn til fukt etter januar 2024, slik at man kan gå ut fra at skaden oppstod pga. flere faktorer samtidig, med sterk vind og store mengder regn + snøsmelting. Løsningene som tilbys nå er ekstra sikkerhetstiltak for å unngå at noe liknende skjer igjen.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Lekker oppgradert toppleilighet i 4. etasje. Leiligheten holder en gjennomgående god standard. Dette er et velfungerende borettslag med mulighet for å innbetale hele eller deler av fellesgjeld.

Gang, stue med god plass for spisestue, kjøkken med lekker oppgradert kjøkkeninnredning, romslig flislagt bad/wc, separat vaskerom og to soverom.

Flislagt gang.

Kjøkken:

Kjøkken med ledlys i tak, lekker oppgradert innredning levert av kvalitetsleverandøren Strai kjøkken. Kjøkkenet har glatte, hvitlakkerte fronter og integrerte hvitevarer ( kjøl/ fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp), hvitpigmentert eikeparkett på gulv og malte gipsplater på vegg og i tak. Varme i gulv. God plass for langbord.

Stue:

Pen og lys stue malt i en behagelig farge. I stuen er det god plass til sofagruppe og det er utgang til balkong. Også stuen har hvitpigmentert eikeparkett på gulv og malte gipsplater på vegg og i tak. Varme i gulv.

Bad:

Flislagt baderom med gulvvarme. Badet er pent innredet med tidløse materialer. Her er det servant med underskap, dusjhjørne og toalett.

Soverommene:

Leiligheten har to gode soverom med plass til seng, garderober og annet møblement. Fra hovedsoverommet er det utgang til balkong.

Bod/vaskerom:

Praktisk og separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her er også utstyr som sentral til ventilasjonsanlegg og sikringsskap.

Bod og p-plass i kjeller

- Enkel adkomst via heis fra både garasjekjeller og 1. etasje
- Dyrehold er tillatt (må søkes styret).
- Store vindusflater i front sørger for mye lys og en behagelig romfølelse
- Felleslånet kan innfris om ønskelig. Dersom andel fellesgjeld innfris, vil månedlige felleskostnader utgjøre kr. 4.670,- pr mnd
- Lave kjøpsomkostninger.

Bør sees

### **Tilstandsrapport**

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Thomas Adler Olsen den 24.06.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 20.06.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Andelsleilighet beliggende i 4. etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2017. Leiligheten fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen. For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG2:

Våtrom > 4. etasje > Bod/vaskerom > Overflater Gulv.

Det er ingen avvik som krever umiddelbare tiltak.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer på kjøkken medfølger.

### **Parkering**

Det medfølger fast p-plass med installert EI-lader i kjeller med heis direkte opp til leilighetens etasje.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

### **Polisnummer**

SP1617590

---

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Vannbåren varme.

### **Info energiklasse**

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

## **BORETTLAGET/ØKONOMI**

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 018 033

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 868 524

### **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**

### **Felleskostnader inkluderer**

Driftsutgifter kr. 3671,- kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, felles forsikring på bygg, renter og avdrag på fellesgjeld, forretningsførsel, vedlikehold, renhold fellesareal, energi/strøm fellesareal, styre- og revisjonshonorar, m.m. Alt i Box TV / Bredbånd kr. 299,-, dugnadstrekk kr. 50,- og akonto gulvvarme kr. 650,-.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 21 171

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 2 857 652

### **Fellesgjeld pr. dato**

17.06.2024

### **Avdrag Fellesgjeld**

Kr 3 413

### **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 13 086

### **Andel fellesformue**

Kr 12 376

### **Andel fellesformue dato**

17.06.2024

---

## **BORETTSLAGET**

### **Borettslagsnavn**

ÅSANE PLATÅ BORETTSLAG

### **Organisasjonsnummer**

917636575

### **Andelsnummer**

23

### **Om borettslaget**

Det kjøres to dugnader i året, en tidlig i mai og en tidlig i oktober. Informasjon og arbeidsliste blir gitt ut i god tid i forveien. Dersom en andelseier ikke kan delta til fastsatt tid, vil dugnad kunne gjennomføres på annen dag etter styrets samtykke. Styret fastsetter eventuelt andre ordninger dersom enkelte ikke kan delta i slik fellesinnsats.

Det avholdes styremøter ca. hver 6. uke.

Per Houge og Gunnar Flaa er vaktmestere. Informasjon om styret, kontaktinformasjon og vaktmesternes oppgaver henger på oppslagstavla nede ved postkassene.

Borettslaget har en egen nettside: Min Side på Søbo. Der legger styret ut oppslag, der vil du også finne årsmøteprotokollen, samt husregler og vedtekter.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 30008105215, Sparebanken Sør. Annuitetslån, 4 terminer per år. Rentesats per 17.06.2024: 5.6% pa. Antall terminer til innfrielse: 115. Saldo per 17.06.2024: 34 613 324,-. Andel av saldo: 2 857 653,-. Første termin: 25.03.2018Første avdrag: 25.03.2023 (siste termin 25.12.2052). Boliglån som det er IN avtale på. Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

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

### **Styregodkjennelse**

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Før kjøp av husdyr skal styret orienteres
- Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda, svalgang eller annet fellesareal.



## **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:

25.08.1951 - Dokumentnr: 1665 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

06.11.1981 - Dokumentnr: 13531 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om adkomstrett.

13.10.2015 - Dokumentnr: 943093 - Bestemmelse om veg.

03.11.2016 - Dokumentnr: 1013621 - Best. om adkomstrett. Bestemmelser vedrørende gangvei.

Rett for allmennheten til fri ferdsel og opphold på deler av eiendommen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ingen rettigheter funnet.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 06.11.2018. Ferdigattesten gjelder "Stort frittliggende boligbygg på 3. og 4. etg. / oppføring. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til Bolig, tilhører reguleringsplan PLAN NR. 1281. DETALREGULERING ÅSANE - GRÅGÅSVEIEN, 13/1 og 13/9, datert 07.10.2016. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

### Prisantydning

Kr 990 000

### Fellesgjeld

Kr 2 857 652

### Totalpris

Kr 3 865 133

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

990 000,00 (Prisantydning)

2 857 652,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 847 652,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

7 981,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

-----  
3 856 633,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 865 133,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

## **Overtakelse**

Etter avtale.

## **Budgivning**

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

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

## **Betalingsbetingelser**

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

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

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

## **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

## **Personopplysningsloven**

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

## **Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva.

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 55 490,00,- 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**

Lise Marie McKay

**Ansvarlig megler**

Pål Birkeland

Eiendomsmegler MNEF

pal.birkeland@sormegleren.no

Tlf: 990 99 228

Sørmeglere AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

04.09.2024

---



























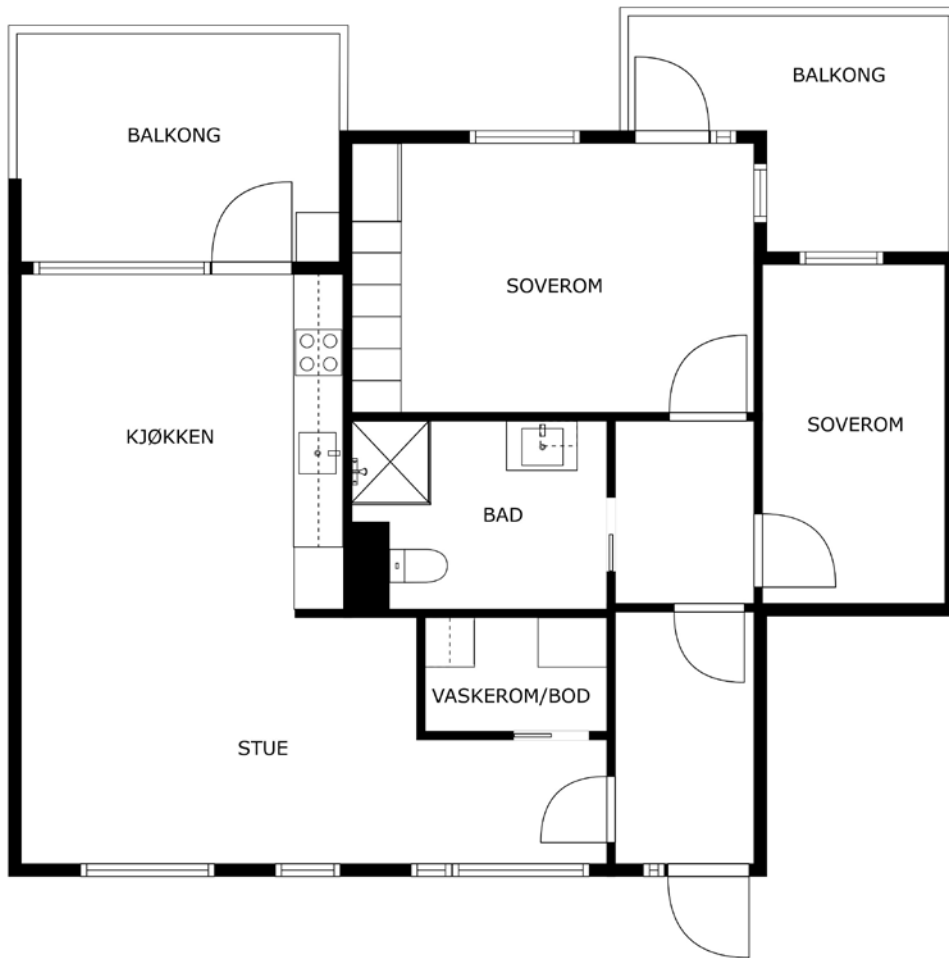














# Nabolagsprofil

Grågåsveien 43 - Nabolaget Vågsbygda søndre/Kjos haveby sør - vurdert av 134 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚶	Åsane Linje 12	3 min 🚶 0.2 km
🚶	Vågsbygd senter Totalt 10 ulike linjer	22 min 🚶 1.7 km
🚶	Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 🚶 5.4 km
🚶	Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	9 min 🚶 5.8 km
🚶	Kristiansand Kjevik	23 min 🚶

## Skoler

Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	13 min 🚶
Karuss skole (1-10 kl.) 409 elever, 31 klasser	23 min 🚶 1.7 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 458 elever, 40 klasser	27 min 🚶 2 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 263 elever, 17 klasser	5 min 🚶 2.9 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 244 elever, 18 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	25 min 🚶 1.9 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	11 min 🚶 7.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

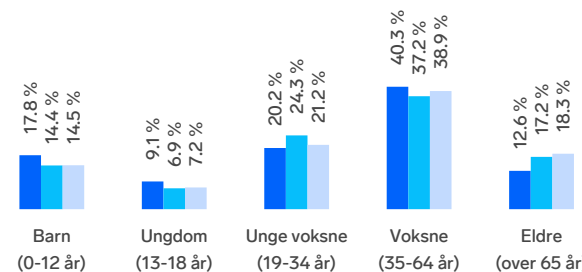
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vågsbygda søndre/Kjos hav...	1 630	664
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 70 barn	9 min 🚶 0.7 km
Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år) 203 barn	19 min 🚶 1.5 km
Karuss barnehage (1-5 år) 59 barn	22 min 🚶 1.7 km

## Dagligvare

Spar Åsane	0 min 🚶
Rema 1000 Vågsbygd Post i butikk	20 min 🚶 1.6 km





## Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Buss



 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 89/100

 **Gateparkering**  
Lett 85/100

## Sport

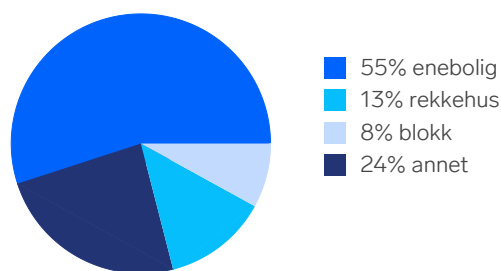
 Åsane borettslag balløkke 2 min   
Ballspill 0.1 km

 Øvre ringvei balløkke 4 min   
Ballspill 0.3 km

 Bear Cave Treningssenter 0 km

 Fresh Fitness Vågsbygd Kjos 20 min 

## Boligmasse



«Det er trivelig å bo her, stille og rolig og forholdsvis nær byen!»

Sitat fra en lokalkjent

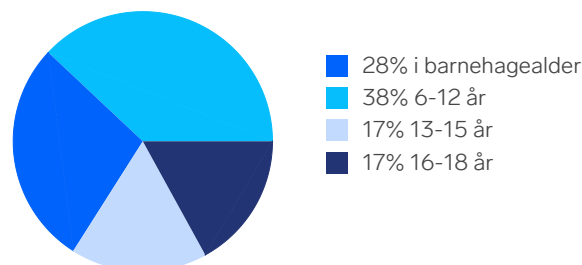


## Varer/Tjenester

 AMFI Vågsbygd 21 min 

 Apotek 1 Vågsbygd 23 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier



0%

45%

 Vågsbygda søndre/Kjos haveby sør

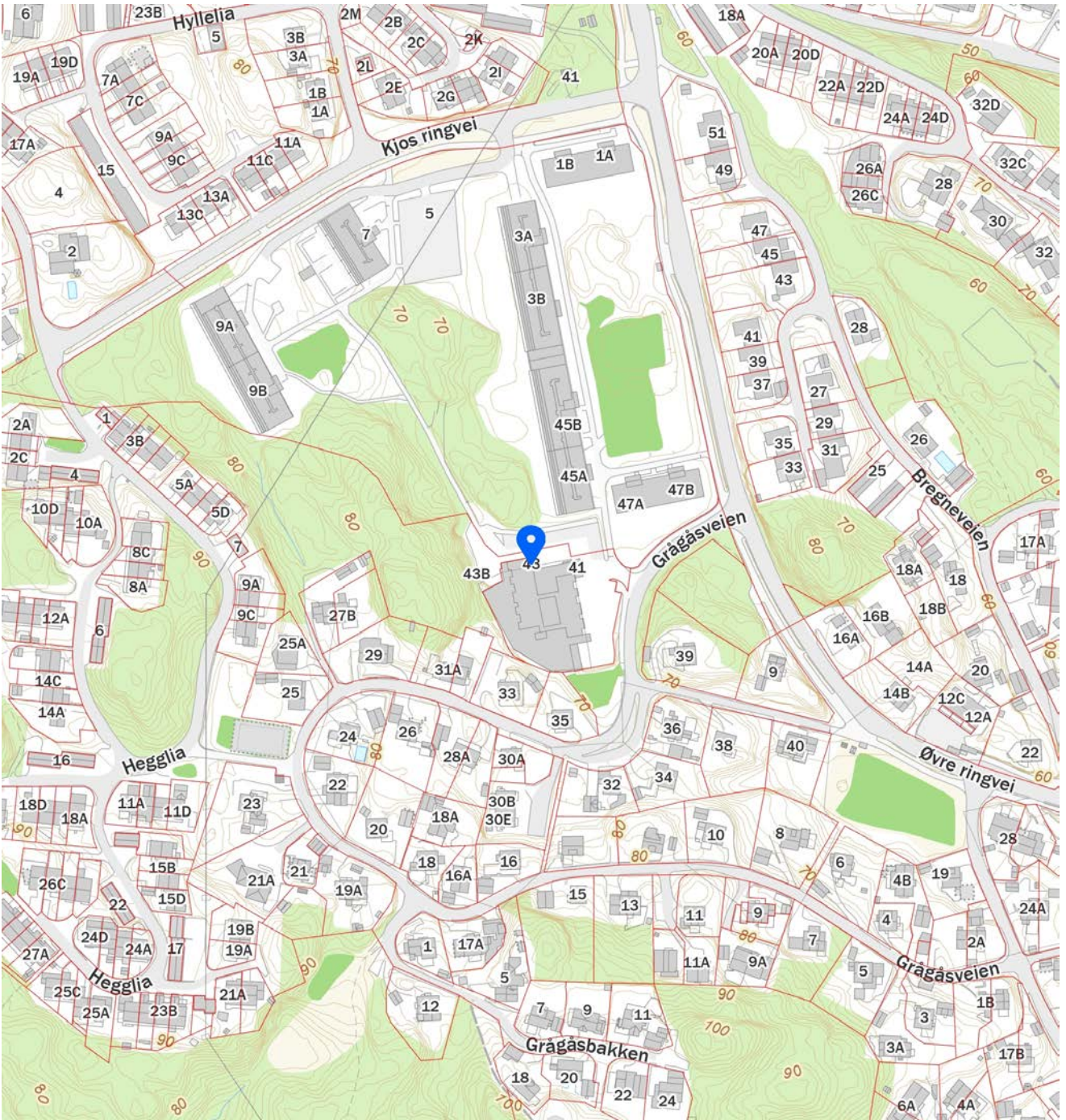
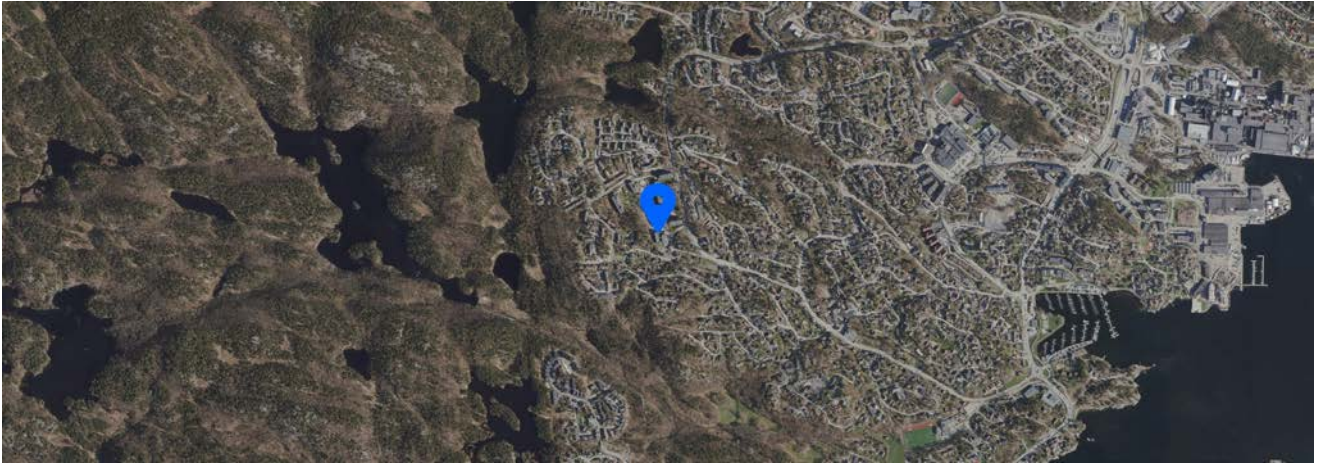
 Kristiansand

 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%







# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap       Fryseskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

LMH  
Selgers initialer



15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert veggleder/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 løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Kristiansand 14.06.24

Sted/dato

Dischler Kay

Selgers signatur

Selgers signatur

# Tilstandsrapport

📍 Grågåsvæien 43, 4622 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 12, bnr. 690

# Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 83 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.06.2024

Rapportdato: 24.06.2024

Oppdragsnr.: 19204-3607

Referansenummer: RP6327

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

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

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



Rapportansvarlig

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





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i 4. etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2017. Leiligheten fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

## Andelsleilighet - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige fasader og beslag, samt tak konstruksjon og utvendig taktekke, takbeslag m.m. er ikke kontrollert av undertegnede. Vinduer i fra byggeår med 3.lags glass har normal slitasje, samt inngangsdør og balkongdører i fra byggeår med 3.lags glass. To verandaer med terrassebord på papp-tekking og rekkverker har høyde på ca. 1,20 m. Overflater har normal slitasje og nye impregnerte terrassebord i fra 2024 på verandaen ved stue/kjøkken fremstår i god stand.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i fra byggeår har normal bruksslitasje, det er enkelte mindre sprekker i elastisk-fuge ved overgang vegg/himling i soverom, og det er noen små sprekker i gipsveggen bla. ved ett av vinduene i stuen. Øvrige merker ol. er ikke ytterlige kommentert. Etasjeskiller er oppført i betong konstruksjoner. Ingen merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, mindre avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-10 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, soverom, stue/kjøkken på befaringen. Innvendige dører har normal slitasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet er i fra byggeår og har flisløst gulv med vannbåren gulvvarme, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Sluk med stålrister i gulvet i dusjen og toalett, dusj og baderoms innredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under skyvedøren for tilluft til rommet. Overflater har normal slitasje, og gulvet har litt fall og gulvet i dusjen er litt ned senket med litt lokal fall. Dør terskelen har ingen høyde, men det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp membran ved dørterskelen til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen, og hulltaking er foretatt i bunn av vegg i tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold.

Bod/vaskerom er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Sluk med stålrister i gulvet og opplegg for vaskemaskin, sluk og rørskap er montert. Rommet har ventil i himlingen og luftespalte under skyvedøren for tilluft til rommet. Gulvet har ikke fall, rett gulv, og det er lav høyde ved dørterskelen ca. 10 mm. Det skal være min. 25 mm. høydeforskjell i fra topp membran ved dørterskelen til topp sluk i gulvet ihht. forskrifter og krav. Overflater har normal slitasje og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater på befaringen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Strai-kjøkkeninnredning i fra byggeår fremstår i normal god stand, og kjøkkenventilatoren er tilkoblet ventilasjonsanlegget i bod/vaskerom.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast og rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i bod/vaskerom, samt balansert ventilasjonsanlegg og leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme og rørskap er montert i bod/vaskerom. Sikringsskap med automatsikringer er montert i bod/vaskerom, brannalarm og sprinkleranlegg er montert i leiligheten, og brannslukningsapparat i bod/vaskerom.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

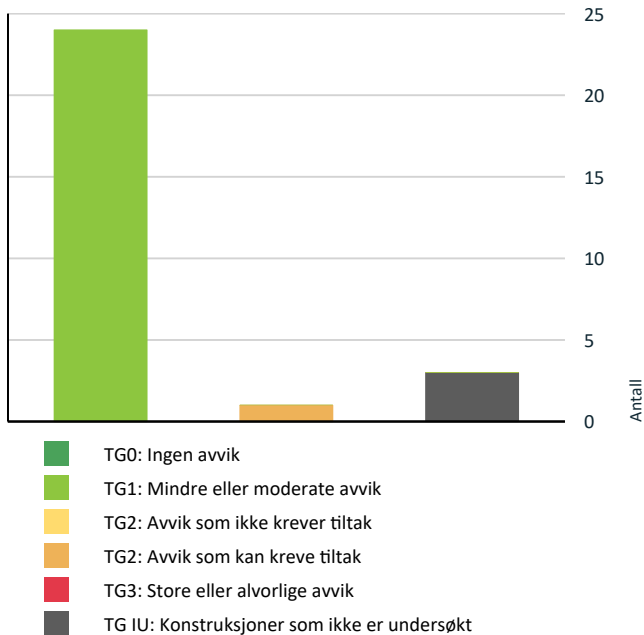
### Andelsleilighet

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik


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

### Andelsleilighet

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

 Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Våtrom > 4. etasje > Bod/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**  
Ihht. kommunen.

**Standard**  
Leiligheten har en normal standard.

**Vedlikehold**  
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takkonstruksjonen og utvendig taktekke, takbeslag m.m. er ikke kontrollert av undertegnede. Eier opplyser i egenerklæringsskjema "det har vært tettet i takpappen over vår leilighet. Arbeid bestilt og utført av Vavik & Tønnesen. Det har vært en liten lekkasje i svalgangen utenfor, hvor det renner vann ned på ett av vinduene. Det har blitt målt etter fukt, og ingenting funnet - så alt innvendig er tørt".

### TG IU Veggkonstruksjon

Utvendige fasader og beslag er ikke kontrollert av undertegnede.

### TG I Vinduer

Vinduer i fra byggeår med 3.lags glass har normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes.

### TG I Dører

Inngangsdør og balkongdører i fra byggeår med 3.lags glass har normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes.



Inngangsdøren har litt sprekk i bunn av dørbildet. TG 2

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

To verandaer med terrassebord på papp-tekking og rekkverker har høyde på ca. 1,20 m. Overflater har normal værslitasje og nye impregnerte terrassebord i fra 2024 på verandaen ved stue/kjøkken fremstår i god stand. Normalt vedlikehold kan påregnes. Papp-tekkingene og avrenning, fall forhold på dekker til avløp er ikke kontrollert av undertegnede.

Eier opplyser i egenerklæringen "angående denne leiligheten: Det var lekkasje fra balkongen i denne leiligheten som forårsaket skader i leiligheten under. Den skaden er fikset, (membranen rundt sluket var ikke tett), og det er lagt nye terrassebord i 2024".



### TG IU Andre utvendige forhold

# Tilstandsrapport

Eier opplyser i egenerklæringsskjema "det oppstod en lekkasjesak i 4 leiligheter under snøsmeltingen i januar 2024. Styret hyret inn en skadetakstmann som leverte sin rapport i 14.juni, og det ble overlevert et reklamasjonskrav til utbygger Svendsen og byggherre Vavik & Tønnesen samme dag. Det går på utvendig feil på bygg, at det må legges ny membran og sluker i svalgangene utenfor, og legges overløp og gis bedre tilgang til sluk på balkongene. Det anbefales også at det tettes bedre på tak for å unngå lekkasjer i svalganger. Tiltakene estimeres til ca. 1 million før moms totalt av skadetakstmann, men styret tar saken videre til SØBO og håper og tror at Vavik & Tønnesen velger å utbedre. Dette er en pågående sak, og oppdatert informasjon per 20/6/24. Vi venter på svar fra byggherre denne uka. Dette gjøres for å forhindre nye lekkasjer lang tid fremover, fordi løsningen som ble gjort under bygging ikke var god nok. Angående denne leiligheten: Det var lekkasje fra balkongen i denne leiligheten som forårsaket skader i leiligheten under. Den skaden er fikset, (membranen rundt sluket var ikke tett), og det er lagt nye terrassebord. Ingen av disse skadene har vært i leilighet 402 (vår leilighet), det har vært målt etter fukt og ingenting funnet da dette pågikk". Forholdene er ikke undersøkt av undertegnede.

## INNVENDIG

### 📍 TG 1 Overflater

Innvendige overflater i fra byggeår har normal bruksslitasje, det er enkelte mindre sprekker i elastisk-fuge ved overgang vegg/himling i soverom, og det er noen små sprekker i gipsveggen bla. ved ett av vinduene i stuen. Øvrige merker ol. er ikke ytterligere kommentert.

### 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er oppført i betong konstruksjoner. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, mindre avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-10 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, soverom, stue/kjøkken på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen.

### 📍 TG 1 Radon

Leiligheten ligger i 4.etasje og radonmåling er ikke relevant.

### 📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har normal slitasje.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

Baderommet er i fra byggeår og har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Sluk med stålrist i gulvet i dusjen og toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under skyvedøren for tilluft til rommet. Eier har dokumentasjon i fra utbygger på våtrommene, leiligheten.



### 4. ETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

### 4. ETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme har normal slitasje. Gulvet har litt fall og gulvet i dusjen er litt ned senket med litt lokal fall. Dør terskelen har ingen høyde, men det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp membran ved dørterskelen til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen.

### 4. ETASJE > BAD

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

Sluk med stålrist i gulvet i dusjen med klemring, mansjett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.



# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, dusj og baderomsinnredning med servant har normal slitasje. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen. Eier opplyste at Holbæk har byttet dusjbatteriet i 2021.

## 4. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

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

## 4. ETASJE > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bunn av vegg i tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold.



## 4. ETASJE > BOD/VASKEROM

### Generell

Bod/vaskerom er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Sluk med stålrister i gulvet og opplegg for vaskemaskin, sluk og rørskap er montert. Rommet har ventil i himlingen og luftespalte under skyvedøren for tilluft til rommet.

## 4. ETASJE > BOD/VASKEROM

### TO 1 Overflater vegger og himling

Malte platevegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

## 4. ETASJE > BOD/VASKEROM

### TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger har normal slitasje. Gulvet har ikke fall, rett gulv, og det er lav høyde ved dørterskelen ca. 10 mm. Det skal være min. 25 mm. høydeforskjell i fra topp membran ved dørterskelen til topp sluk i gulvet ihht. forskrifter og krav.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 4. ETASJE > BOD/VASKEROM

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med stålrister i gulvet ved vaskemaskinen med klemring, mansjett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i rommet på befaringen.

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > BOD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin, sluk og rørskap i fra byggeår er montert, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

## 4. ETASJE > BOD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Rommet har ventil i himlingen og luftspalte under skyvedøren for tilluft til rommet.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Strai-kjøkkeninnredning i fra byggeår fremstår i normal god stand, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren er tilkoblet ventilasjonsanlegget i bod/vaskerom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i bod/vaskerom, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

### ! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

### ! TG 1 Ventilasjon

balansert ventilasjonsanlegg som er montert i bod/vaskerom er ikke kontrollert av undertegnede.



# Tilstandsrapport

## TO 1 Vannbåren varme

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme og rørskap er montert i bod/vaskerom. Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede.



### Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er montert i bod/vaskerom.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Installert byggeår av Sønnico og eier opplyser i egenerklæringsskjema "det utføres årlig kontroll av faglærte på den elektriske anlegget + brannsystem, bytte av filter i ventilasjonsanlegget i hver leilighet og bytte av kjøkkenvifte filter hvert andre år. Dette er inkludert i fellesavgiftene".**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



## TO 1 Branntekniske forhold



# Tilstandsrapport

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

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

Brannalarm og sprinkleranlegg er montert i leiligheten, og brannslukningsapparat i bod/vaskerom.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## Andelsleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
4. etasje	83			83	18		83
1. etasje		5		5			5
<b>SUM</b>	<b>83</b>	<b>5</b>			<b>18</b>		<b>88</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>						

### Romfordeling

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

## 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 byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Andelsleilighet</b>	80	3



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2024	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Eier	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	12	690		0	3262.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Grågåsvaien 43

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/ÅSANE PLATA BORETTSLAG	917636575	H0402		Mckay Lise Marie

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

23

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.06.2024	Gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.06.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	20.06.2024	Eier har gitt opplysninger om leiligheten.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RP6327>

## 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

Grågåsvæien 43, 4622 KRISTIANSAND S

04 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Grågåsvæien 43

Postadresse

Grågåsvæien 43

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?

August 2020

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.

August 2020, under hele eierforholdet.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

McKay, Lise Marie

## Forbehold

---

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2021

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Bytte av dusjbatteri

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Holbæk

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2023

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Det har vært tettet i takpappen over vår leilighet to ganger. Arbeid bestilt og utført av Vavik & Tønnessen som en del av arbeid innenfor 5-års reklamasjonstid. Årsaken er en liten lekkasje i svalgangen utenfor leiligheten, hvor det renner vann ned på utsiden av ett av vinduene under



spesielle vindforhold. Det har blitt målt etter fukt inne, og ingenting funnet - så alt innvendig er tørt. Høsten 2024 blir det utført nytt arbeid på taket, denne gang for å installere en bedre løsning på luftelyrene for å unngå kondens ved store nedbørsmengder vinterstid + evt. tetting av takpapp. Dette arbeidet utføres av V&T uten ekstra kostnad til borettslaget.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vavik & Tønnessen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---





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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Det er noen små sprekker i gipsveggen inne i leiligheten, ved siden av ett vindu i stua, grunnet at blokka er bygd med både betong og tre, og det setter seg ulikt. Skaden har vært der siden vi flyttet inn i 2020, og vi ble fortalt at dette ikke var reklamasjonsgrunn, men noe som kunne forventes når bygget setter seg.

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

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Borettslaget har abonnement hos Anticimex som kommer og vedlikeholder smartfeller for gnagere. Dette gjelder ingen boenheter i blokka (så vidt jeg vet), kun fellesområder ute på bakkenivå (plan 2 i blokka ved lekeplass).

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skriv opplysningene her:

Det utføres årlig kontroll av faglærte på det elektriske anlegget + brannsystem, samt bytte av filter i ventilasjonsanlegget i hver leilighet og bytte av kjøkkenviftefilter hvert andre år. Dette er inkludert i fellesavgiftene.

Det oppstod lekkasje i fire leiligheter under den store snøsmeltingen i januar 2024 (men ikke i vår leilighet). Byggherre kommer og fikser problemet uten kostnad til borettslaget: Det blir lagt takrenner på svalgangene for å lede vannet unna, på "tette" balkonger uten glassrekkverk skal det legges overløp, og på balkonger med glassrekkverk blir det sjekket at det er tilgang til sluk. Det skal også ordnes ny løsning med luftelyrene på taket for å unngå kondens under liknende forhold. Arbeidet utføres av V&T høsten 2024. Skadene som oppstod innvendig i de fire leilighetene dekkes av borettslagets forsikring, etter at forholdene utendørs er rettet opp, også høsten 2024. Det kan nevnes at det ikke har vært tegn til fukt etter januar 2024, slik at man kan gå ut fra at skaden oppstod pga. flere faktorer samtidig, med sterk vind og store mengder regn + snøsmelting. Løsningene som tilbys nå er ekstra sikkerhetstiltak for å unngå at noe liknende skjer igjen.

## Boligselgerforsikring

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93777943

# Innkalling til ordinær generalforsamling i ÅSANE PLATÅ BORETTSLAG

Mandag 15.04.2024 Kl: 18:00  
Møtested: Tangen videregående skole

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Styret innstiller på Øyvind Gaare(Repr. Søbo) som møteleder

### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** Styret innstiller på Anette Skarpodde som protokollfører.

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

**Forslag til vedtak:** Velges på generalforsamlingen.

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

**Forslag til vedtak:** Styret innstiller på Anette Skarpodde som tellekorps.

### 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

### 4.1 Dørlås 2.etg

Hei

Vi ønsker å melde en beslutningssak til årets generalforsamling.

Det vi vil ha en beslutning på er om det er mulighet for å fjerne låsen som går inn fra 2.etasje til utgangen av blokka? Om den låsen evt. kan flyttes slik at man må låse seg inn i parkeringskjelleren på begge sider?

Dette for at det ikke skal være så tungvint når man har besøk/ eller noen som har ærend i blokka.

Forslag til beslutning

1. Låsen flyttes og det blir slik at man kan komme ut uten følge.
2. At det i stedet for nøkkel settes opp en kodelås, med felles kode slik at gjester kan låse seg ut selv.
3. Det forblir slik som i dag.

Beslutningen ønskes tatt på årsmøte.

Vennlig hilsen Heidi og Odd Inge, 203.

**Forslag til vedtak:** Forslag til beslutning

1. Låsen flyttes og det blir slik at man kan komme ut uten følge.
2. At det i stedet for nøkkel settes opp en kodelås, med felles kode slik at gjester kan låse seg ut selv.
3. Det forblir slik som i dag.

Beslutningen ønskes tatt på årsmøte.

Vennlig hilsen Heidi og Odd Inge, 203.

**Styrets innstilling:** Styret innstiller på å følge forslag nummer 1, at låsen flyttes fra Plan 2, ned til parkeringskjeller i trappehus uten heis.

## 5. 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. 40 000.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

## 6. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Lise Marie McKay (ikke på valg)  
Styremedlem, Anita Egeland (går ut)  
Styremedlem, Kristine Brekke (går ut)  
Styremedlem, Anette Skarpodde (ikke på valg)  
Varamedlem, Vetle Sjøstrøm-Orf (går ut)

### 6.1 Valg av styreleder

**Forslag til vedtak:** Styreleder er ikke på valg i år, Lise M. McKay har 1 år igjen av perioden.

### 6.2 Valg av styremedlemmer

-Kristine Brekke er ferdig med perioden

-Anita Egeland er ferdig med perioden

-Anette Skarpodde, 1 år igjen

2 styremedlem er på valg

Valgkomiteen bestående av Gunn Berit Austbø og Gunnar Flaa har funnet to kandidater til styreverv:

Valgkomiteen innstiller på Brendan Reid og Tor-Åge Eilertsen til styremedlemmer. Anette Skarpodde er ikke på valg og fortsetter i styret.

**Forslag til vedtak:** Brendan Reid, valgt for 2 år

Tor-Åge Eilertsen, valgt for 2 år

### 6.3 Valg av varamedlemmer

-Vetle Sjøstrøm-Orf, ferdig med perioden

Valgkomiteen bestående av Gunn Berit Austbø og Gunnar Flaa har funnet en kandidat til varaverv, og innstiller derfor på Grete-Lill Ågedal som nytt varamedlem.

**Forslag til vedtak:** Grete-Lill Ågedal, valgt for 1 år

### 6.4 Valg av valgkomite

Tradisjonen i vårt borettslag er at utgående styremedlemmer sitter i valgkomiteen 1 år. Styret innstiller derfor på Anita Egeland og Kristine Brekke som valgkomite 2025.

**Forslag til vedtak:** Anita Egeland og Kristine Brekke som valgkomite 2025, valgt for 1 år

# Styrets årsmelding for ÅSANE PLATÅ BORETTSLAG 2023

ÅSANE PLATÅ BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er til stede, 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, Lise Marie McKay, Grågåsvæien 43, leilighet 23  
Styremedlem, Anita Egeland, Grågåsvæien 43  
Styremedlem, Kristine Brekke, GRÅGÅSVEIEN 43  
Styremedlem, Anette Skarpodde, GRÅGÅSVEIEN 43  
Varamedlem, Vetle Sjøstrøm-Orf, Grågåsvæien 43

## Styrets arbeid i 2023

Styret ble konstituert på styremøte i mai 2023.

Styret har gått fullt over til å bruke Portalen til SØBO, hvor all styreinformasjon lagres digitalt. Det har også blitt laget et årshjul over vanlige gjøremål. Det brukes også digital HMS-løsning gjennom SØBO, hvor alle varslinger skjer digitalt. Styret har opprettet en egen styre-e-post, for å sikre kontinuitet fra styre til styre. Infoskriv sendes nå på e-post til alle som ikke har reservert seg, og henges i tillegg på oppslagstavla.

Da dette styret tok over, hadde vi ingen vaktmester. Styret delte først på ansvaret for søppeltømming, og så tok Lise og Jonathan over frem til Gunnar og Per meldte seg til tjeneste igjen fra høstferien.

I 2023 inngikk vi en avtale med Ice verdt 15 000 kr+ mva i året, en tiårig leieavtale om bruk av vårt tak til en antenne. Avtalen løper til en av partene sier den opp. Ice har vært her og lagt opp strøm til antennen, men ikke gjort noe mer.

Vi hadde dugnad som vanlig både i mai og i oktober. I oktober ble det byttet sand i sandkassen, vasket alle glassoverflatene i svalgangene og luket og ryddet. I mai ble det fjernet ospetrær og trimmet hekk.

Det ble holdt både sommerfest og juletreffest for beboerne.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2024



## Resultatrapport klient 92 ; SANE PLAT; BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		945 984	945 984	945 984	1 020 984
Inndekning av renter		1 833 466	1 280 129	1 484 566	2 010 294
Inndekning av ord. avdrag		626 110	0	852 299	513 259
Inndekning av IN avdrag	0	3 672 388	7 011 000	0	0
Innbetalt kabel TV		83 808	85 704	78 624	93 288
Leieinntekt parkering		0	0	4 440	0
Oppvarming		339 664	195 923	291 000	344 000
Salgsinntekter		250	0	0	0
Innbetalte dugnadspenger		14 400	14 400	14 400	14 400
Andre driftsinntekter	1	137 734	12 537	0	16 900
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 653 804</b>	<b>9 545 677</b>	<b>3 671 313</b>	<b>4 013 125</b>
<b>Drifts kostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	15 750	8 125	10 694	16 280
Styrehonorar		40 000	34 000	34 000	40 000
Forretningsfjrrerhonorar		52 950	50 976	47 163	47 200
R <sup>3</sup> dgivningstjenester		0	3 750	0	0
Kontingent boligbyggelag		7 500	6 000	6 127	7 500
Ljnn	3	12 450	21 946	14 112	10 080
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	7 395	7 888	6 571	7 061
Vedlikehold/serviceavtaler	4	190 145	174 312	257 557	238 241
Kabel-tv		94 876	85 041	81 900	93 288
Forsikring		91 210	85 405	89 000	97 500
Kommunale avgifter		330 973	255 655	299 900	372 500
Strjnn		432 307	299 562	387 000	459 000
Andre leiekostnader		36 929	31 983	34 650	34 788
Renhold, fellesareal		48 129	44 450	45 150	49 000
Verktjy, driftsmatriell, inventar		6 192	736	3 150	0
Kontorrekvisita, trykksaker		4 075	962	3 150	4 750
Telefon og porto		0	5 188	5 408	5 500
Andre driftsutgifter	5	9 867	9 091	8 917	6 884
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 380 749</b>	<b>1 125 069</b>	<b>1 334 448</b>	<b>1 489 572</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 273 055</b>	<b>8 420 608</b>	<b>2 336 865</b>	<b>2 523 553</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		6 609	344	0	0
Rentekostnad		1 830 219	1 278 531	1 484 566	2 010 294
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 823 610</b>	<b>-1 278 187</b>	<b>-1 484 566</b>	<b>-2 010 294</b>
<b>j rsresultat</b>	<b>6, 7</b>	<b>4 449 445</b>	<b>7 142 421</b>	<b>852 299</b>	<b>513 259</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overfjring til/fra opptjent egenkapital		-4 449 445	-7 142 421	852 299	513 259
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-4 449 445</b>	<b>-7 142 421</b>	<b>852 299</b>	<b>513 259</b>

## Balanserapport klient 92 ; SANE PLAT; BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	78 740 000	78 740 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		78 740 000	78 740 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		59 050	118 546
Til gode av forretningsfjører		0	35
Andre fordringer		75 636	23 696
Andre fordringer fying beboere		0	74 024
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		257 461	39 837
Skattetrekkkonto, bundne midler		542	493
Sum omløpsmidler	6	392 688	256 632
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 132 688</b>	<b>78 996 632</b>

## Balanserapport klient 92 ; SANE PLAT; BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		120 000	120 000
Annen egenkapital		15 927 786	15 927 786
i rets resultat		4 449 445	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>20 497 230</b>	<b>16 047 786</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev l <sup>3</sup> n	9, 10	34 737 619	39 040 000
Borettsinnskudd	9, 10	23 772 500	23 772 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>58 510 119</b>	<b>62 812 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		38 680	18 740
Leverandørgjeld		43 837	84 466
Skyldig off. myndigheter		1 317	1 326
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pt l <sup>3</sup> nn, honorarer og feriepenger		1 558	2 746
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pne renter		35 321	28 587
Annen kortsiktig gjeld		4 626	482
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>125 339</b>	<b>136 346</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 635 458</b>	<b>62 948 846</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 132 688</b>	<b>78 996 632</b>

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

\_\_\_\_\_  
Lise Marie McKay  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Anita Egeland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anette Skarpodde  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kristine Brekke  
Styremedlem

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i ÅSANE PLATÅ BORETTSLAG mandag 15.04.2024 kl. 18:00

Møtested: Tangen videregående skole

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Øyvind Gaare(Repr. Sølbo)

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Anette Skarpodde valgt som protokollfører.

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

**Vedtak:**

Vegard Haraldstad skal signere protokollen sammen med møteleder.

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

**Vedtak:**

Det er 20 tilstedeværende, ingen fullmakter.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

## 2. Årsmelding

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

## 3. Regnskap og budsjett

Regnskapet for 2023 ble gjennomgått.

-Vi har relativt god likviditet.

-Revisors beretning ble lest opp.

-----



Budsjett ble gjennomgått

**Vedtak:**

Årsregnskapet enstemmig godkjent.

Budsjett tatt til orientering

## 4. Saker innmeldt fra eierne

### 4.1 Dørlås 2.etg

Hei

Vi ønsker å melde en beslutningssak til årets generalforsamling.

Det vi vil ha en beslutning på er om det er mulighet for å fjerne låsen som går inn fra 2.etasje til utgangen av blokka? Om den låsen evt. kan flyttes slik at man må låse seg inn i parkeringskjelleren på begge sider?  
Dette for at det ikke skal være så tungvint når man har besøk/ eller noen som har ærend i blokka.

Forslag til beslutning

1. Låsen flyttes og det blir slik at man kan komme ut uten følge.
2. At det istedenfor nøkkel settes opp en kodelås, med felles kode slik at gjester kan låse seg ut selv.
3. Det forblir slik som i dag.

Beslutningen ønskes tatt på årsmøte.

Vennlig hilsen Heidi og Odd Inge, 203.

**Vedtak:**

Det ble avstemning over styrets innstilling, forslag nummer 1: "Låsen flyttes fra plan 2, ned til parkeringskjeller i trapphus uten heis"

Vedtatt med 14 stemmer.

## 5. Styrehonorar

Vedtatt 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.

Styrehonoraret ble enstemmig vedtatt med kr 40000,-

**Vedtak:**

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 40 000.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år, Lise M. McKay har 1 år igjen av perioden.

#### **Vedtak:**

Styreleder er ikke på valg i år, Lise M. McKay har 1 år igjen av perioden.

### 6.2 Valg av styremedlemmer

-Kristine Brekke er ferdig med perioden

-Anita Egeland er ferdig med perioden

-Anette Skarpodde, 1 år igjen

2 styremedlem er på valg

Valgkomiteen bestående av Gunn Berit Austbø og Gunnar Flaa har funnet to kandidater til styreverv:

Valgkomiteen innstiller på Brendan Reid og Tor-Åge Eilertsen til styremedlemmer. Anette Skarpodde er ikke på valg og fortsetter i styret.

#### **Vedtak:**

Brendan Reid, valgt for 2 år

Tor-Åge Eilertsen, valgt for 2 år

Anette Skarpodde, 1 år igjen

### 6.3 Valg av varamedlemmer

-Vetle Sjøstrøm-Orf, ferdig med perioden

Valgkomiteen bestående av Gunn Berit Austbø og Gunnar Flaa har funnet en kandidat til varaverv, og innstiller derfor på Grete-Lill Ågedal som nytt varamedlem.

#### **Vedtak:**

Grete-Lill Ågedal, ble enstemmig valgt for 1 år.

### 6.4 Valg av valgkomite

Tradisjonen i vårt borettslag er at utgående styremedlemmer sitter i valgkomiteen 1 år. Styret innstiller derfor på Anita Egeland og Kristine Brekke som valgkomite 2025.

#### **Vedtak:**

Anita Egeland og Kristine Brekke, valgt for 1 år.

# HUSORDENSREGLER FOR ÅSANE PLATÅ BORETTSLAG

(Vedtatt i generalforsamling 06.11. 2017 )

## Borettslaget og eiendommen

Den enkelte andelseier er pliktig til å verne om sin og borettslagets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte.

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i borettslagets boregler og følge de beslutninger som borettslagets organer treffer.

Manglende vedlikehold, hærverk og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt. Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til styret.

## Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet kl 0700 – 2000, men ikke på søn- og helligdager.

## Dugnad

Det avholdes dugnad etter styrets beslutning. Styret registrerer deltakelse. Dersom en andelseier ikke kan delta til fastsatt tid, vil dugnad kunne gjennomføres på annen dag etter styrets samtykke. Styret fastsetter eventuelt andre ordninger dersom enkelte ikke kan delta i slik fellesinnsats.

## Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra borettslaget skjer via det kommunale system.

Søppelcontainer er plassert i umiddelbar nærhet og skal benyttes i samsvar med kommunens fastsatte regler.

- a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonen er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.
- b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer,

møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom.

## **Parkering**

Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. Sykler skal parkeres på anviste plasser.

Det må bare parkeres på avmerkede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare. Barnevogner, sykler, ski mv. må plasseres slik at de ikke hindrer vanlig ferdsel.

Gjesteparkeringsplasser er ute.

Det er ikke anledning til å vaske biler/motorsykler eller annet utstyr i parkeringsarealene.

El - bil eiere må selv sørge for godkjent opplegg for lading av egen bil i garasjen. Ladekontakt skal være koplet opp mot måler for den respektive leilighet. El-bil lading skal ikke skje fra felles strømanlegg

## **Husdyr**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Før kjøp av husdyr skal styret orienteres
- Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda, svalgang eller annet fellesareal.

## **Bruk av veranda.**

Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet. Grill må ikke plasseres under utvendig sprinklerhode

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet. Det henstilles til å benytte blomsterkasse ut fra retningslinjer gitt av styret og i samråd med arkitekt.

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt.  
Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

Sigarettsneiper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på borettslagets fellesareal for øvrig.



## **Fellesareal ved heis og korridorer**

Fellesarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

Fellesareal ved heis og korridorer skal holdes ryddig og pent. Det må ikke plasseres gjenstander som er til hinder for tilgjengelighet. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

## **Synlige gjenstander**

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som flaggstenger, antenner, markiser etc., som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Styret fastsetter regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser i samråd med, anbefaling fra arkitekt.

Balkongflagg er tillatt.

## **Røyking**

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappoppganger, svalganger, garasjekjeller eller øvrige innvendige fellesarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter. Inntakskanaler er på alle bygg plassert på fasade som vender bort i fra parken.

## **Adgang og låsing**

Ytterdører skal holdes låst. Kun personer som skal besøke en selv skal kunne slippes inn via ringeklokke og åpningssystem.

## **Overholdelse av fastsatte boregler**

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til borettslagets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lover og regler.

**Den enkelte andelseier må vise hensyn til de øvrige andelseiere i borettslaget og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.**

## Velkommen til oss!

Vårt borettslag har en styremail som alle i styret har tilgang til. Den ligger i Portalen hos SØBO og forblir den samme, uansett hvem som sitter i styret eller er styreleder. Vi foretrekker at alle forespørsler til styret blir sendt på denne e-posten, da har vi kontroll på hva som blir kommunisert, det skaper kontinuitet fra styre til styre, og alt som blir sagt er synlig for alle i styret.

E-postadressen til styret er: [asaneplata@sobopost.no](mailto:asaneplata@sobopost.no)

Når du har flyttet inn, eller det nærmer seg overtakelse, send e-post til styret om følgende info:

1. **Navn på ringeklokkelista:**
  1. Hvilke(t) navn ønsker du at skal stå på ringeklokkelista ved hoveddøra? (De fleste har fornavn + etternavn)
2. **Navn på postkassen / dørskilt**
  1. Styret bestiller postkasseskilt og dørskilt hos Norlock. Hvilke(t) navn vil du ha på dem?

### Litt informasjon fra oss:

1. Kjempefint hvis du tar i bruk **Min Side på SØBO**. Der legger styret ut oppslag, der vil du også finne årsmøteprotokollen, samt husregler og vedtekter. Så lenge du har oppdatert e-post og mobil på Min Side, får vi tak i deg hvis det skulle være noe.
  1. Vi sender ut SMS når noe haster, som f.eks. at servicemann kommer og plutselig må stenge vannet, eller hvis vi får beskjed om at det skal brøytes og biler må flyttes.
  2. Vi sender ut informasjonsskriv på e-post etter hvert styremøte. Hvis du reserverer deg fra å motta elektronisk post, får du infoskrivet på papir.
2. **Søppelrom:**
  1. Vi sorterer papp/papir, mat, plast, glass/metall og restavfall. Vi prøver å holde felleskostnadene nede ved å komprimere avfallet slik at vi kun trenger å sette ut én av hver dunk per tømning, så kjempefint om alt av pappemballasje flatpakkes.
  2. Alle store esker, som fra ny TV eller store møbler leveres på avfallsstasjon, det gjelder også alt ekstraavfall som gjerne oppstår ved inn- og utflytting.
3. **Avlesning av strømmåler:**
  1. Det pleier å gjøres sammen med megler, kjøper og selger på overtakelsen. Strømmålerne står i teknisk rom i kjelleren. Styreleder Lise McKay (975 18 765), Per Houge (94 27 94 50) og Gunnar Flaa (95 99 88 48) har nøkkel til teknisk rom. (Gjelder styreperioden 2023-2025)

2. Når dato og tid for overtakelse er avtalt, er det kjempefint om dere sender en forespørsel til en av oss så vi kan sørge for å være hjemme for å låse opp teknisk rom for dere.
4. **Vaktmestere**
    1. Per Houge og Gunnar Flaa er vaktmestere.
    2. Informasjon om styret, kontaktinformasjon og vaktmesternes oppgaver henger på oppslagstavla nede ved postkassene.
  5. **Styremøter:**
    1. Vi har styremøter ca. hver 6. uke. Da kommer det gjerne et skriv i etterkant med informasjon til beboerne. Oppstår det noe mellom styremøtene, sendes det enten ut SMS (hvis noe haster, test av brannalarm, etc.), legges skriv i postkassa, eller henges opp informasjon i fellesområdene.
  6. **Dugnad**
    1. Vi kjører to dugnader i året, en tidlig i mai og en tidlig i oktober. Da skrubber vi trappene, rydder og luker utenfor, vasker vinduene i svalgangene og andre ting som må gjøres med jevne mellomrom. Informasjon og arbeidsliste blir gitt ut i god tid i forveien.
  7. **Garasje**
    1. På oppmerket plass er det kun lov til å parkere bil + oppbevare ett sett med dekk. Dette av brannforebyggende årsaker.
    2. Minner om at boden er en sportsbod og ganske fuktig. Det bør ikke oppbevares tekstiler i boden, med mindre de ligger i helt lufttette plastkasser.
  8. **Parkeringsplasser utenfor**
    1. Våre parkeringsplasser er de åtte som er markert «Åsane Platå Borettslag» opp mot Spar/ vårt bygg. De på den andre siden av parkeringsplassen tilhører Åsane (de gule blokkene). Det er rift om plassene, og Åsane liker ikke at vi bruker deres.
    2. Våre åtte parkeringsplasser er markert og tiltenkt bruk som gjesteplasser. Ha dette i tankene hvis dere har mer enn 1 bil, særlig hvis dette er en bil som blir stående lenge. Firmabiler bør parkeres hos arbeidsgiver.
  9. **TV og internett**
    1. TV og internett inngår i felleskostnadene. Vår leverandør er Altibox. Når du flytter inn må du kontakte deres kundeservice – Altifiber – på telefon 51324900. De hjelper dere i gang. Det skal stå igjen router / TV-boks fra forrige eier.
      1. Vår avtale med Altibox gir deg som andelseier to muligheter. Du kan velge internett + TV, eller du kan velge høyere hastighet på internett (og ikke ha TV). Det er alltid mulighet for å oppgradere, og kun betale mellomlegget.

Vi ønsker deg masse lykke til med innflyttingen, og gleder oss til å bli kjent med deg!



# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Grågåsveien 43

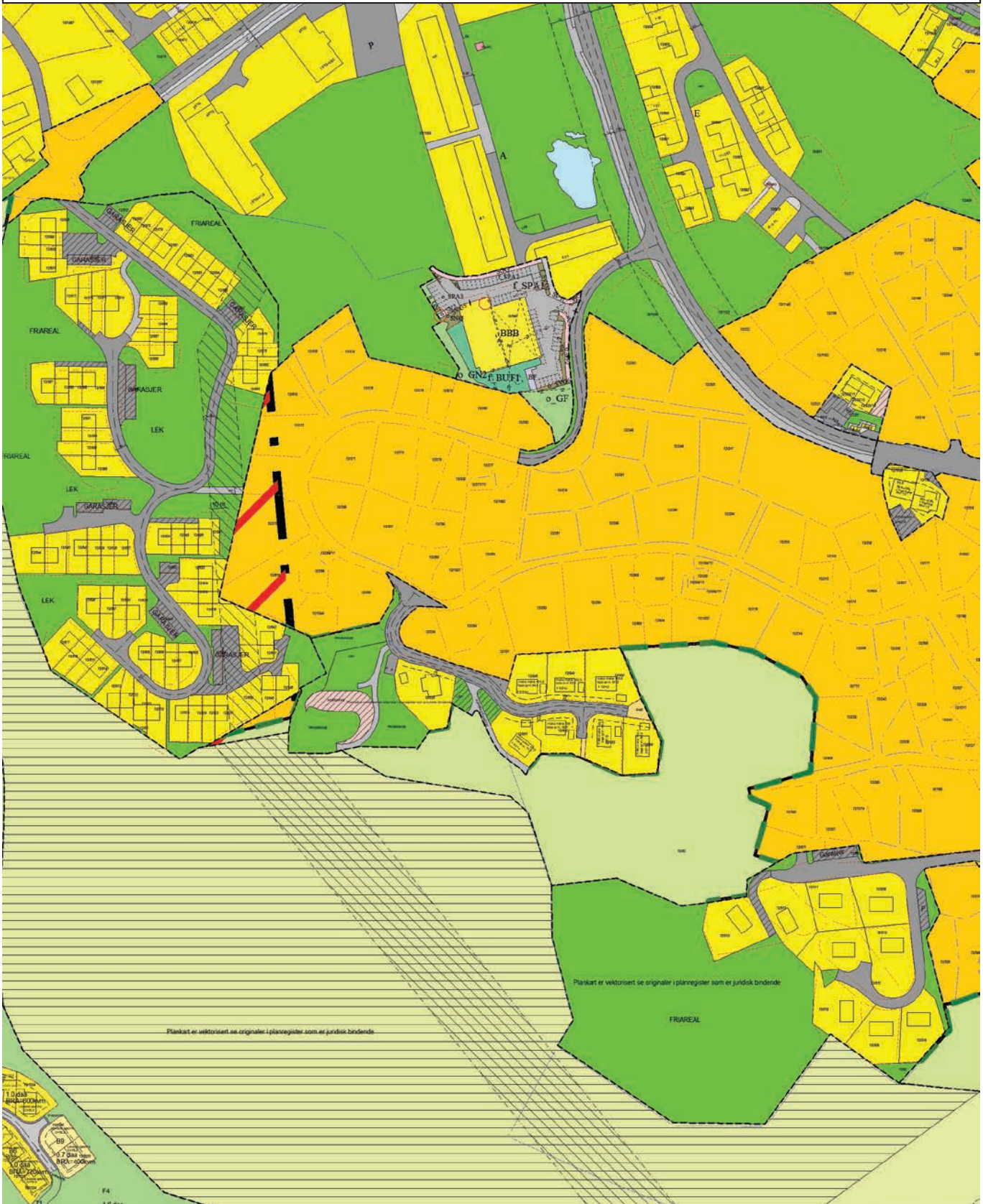
Målestokk: 1:3000

Dato: 17.06.2024

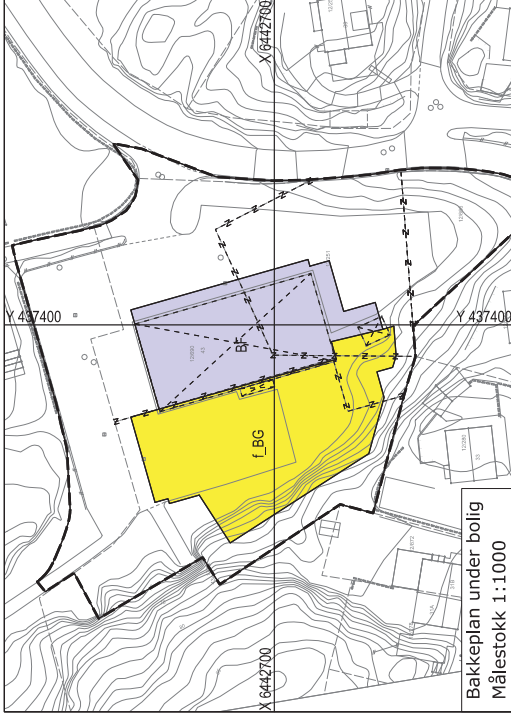
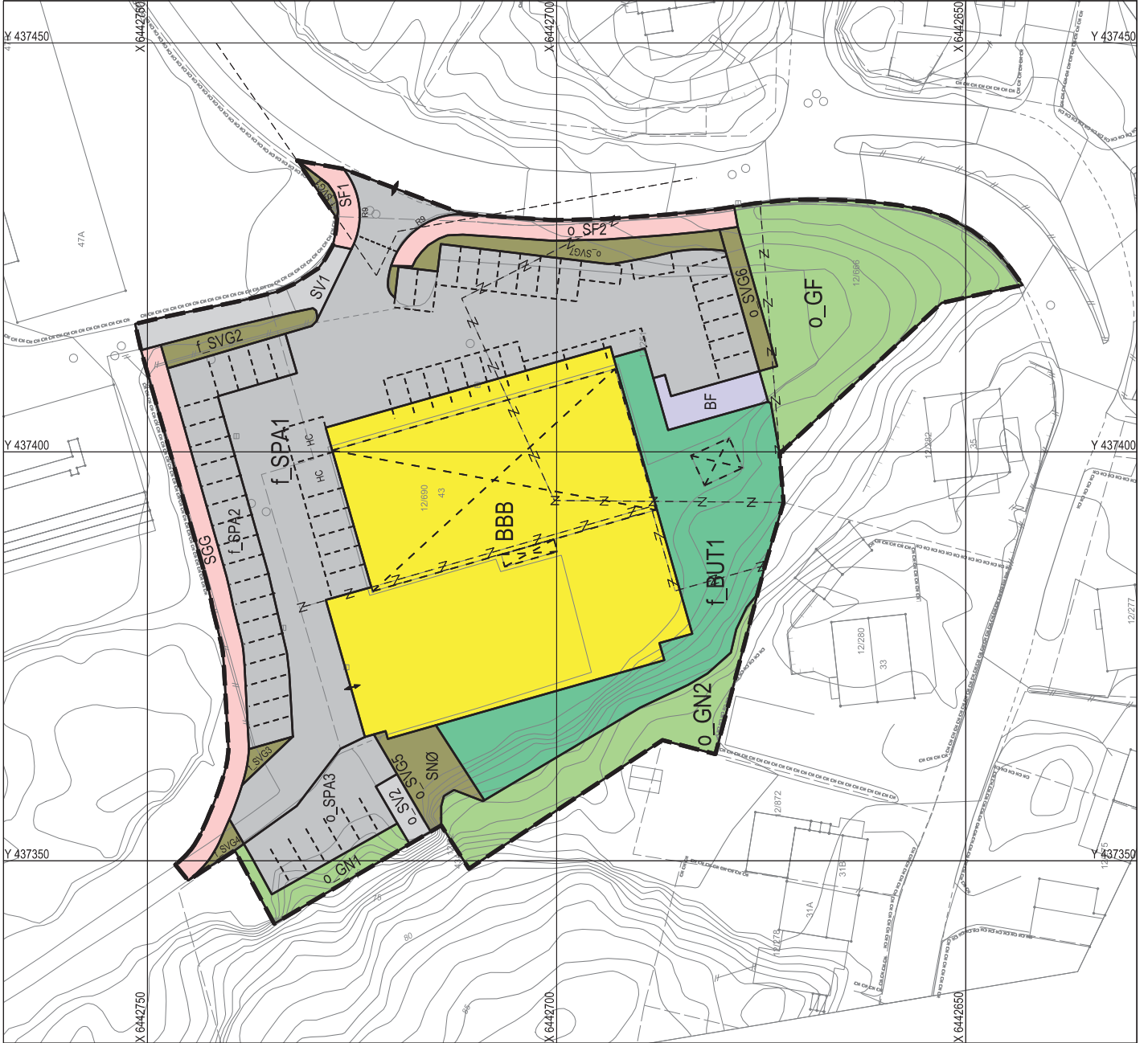


Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32







Bakkeplan under bolig  
Målestokk 1:1000

### TEGNFORKLARING

#### 1. BEBYGGELSE OG ANELGG (PBL § 12-5)

- Boligbyggingse - blokkbyggingse
- Garasjenlegg for boligbyggingse
- Forretning
- Uleoppholdsareal

#### 2. SAMF-ANL OG TEK. INF. STRUKTUR (PBL § 12-5)

- Vei
- Fortau
- Gangvei
- Annen veigrunn - grøntareal
- Parkering
- SPA

#### 3. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5)

- Naturområde
- Frimådel/Lek

#### 8. HENSYNSSONE

- Frisiktsone
- LINJESYMBOL / PUNKTSYMBOL
- Planens begrensning
- Formålsgrænse
- Eiendomsgr. som skal oppheves
- Bebyggetse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Avkjørsel

Målestokk: 1:500

Ekvivalens: 1 m

Koordinatsystem EUREF89 - Sone 32



MINDRE ENDRING AV DETALJPLAN FOR

## Åsane - Grågåsvveien, 13/1 og 13/9 PLANID. 1281 - KRISTIANSAND KOMMUNE

MED TIL HØRENDE BESTEMMELSER



SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	REVISJON:	SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Bystyrets vedtak:			07.10.2016	KH
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker				
Offentlig ettersyn				
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker				
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet				

DRIFTERING:  
Torstein Ormestad  
ormestad@online.no  
916 45 086

KRISTIANSAND: 09.09.2016





# Ring oss for tilbud!

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

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



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

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



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.



Eiendom:

Grååsveien 43, 4622 KRISTIANSAND S

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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