

Slettheiveien 55A

Vågsbygd/Slettheia



Prisantydning: **kr 2 690 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Stor romslig og lys selveierleilighet med sentral og barnevennlig beliggenhet | 4 soverom | Innglasset balkong | Garasje

OMRÅDE

Vågsbygd/Slettheia

ADRESSE

Slettheiveien 55A, 4626

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 2 690 000,-

Fellesgjeld: **kr 59 213,-**

Omkostninger: **kr 78 150,-**

Totalpris: **kr 2 827 363,-**

Formuesverdi: **kr 898 812,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 910,- per år**

Fellesutgifter: **kr 3 997,-**

BRA-i: 107 m²

BRA-e: 3 m²

BRA-b: 15 m²

BRA Total: 125 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1971

Soverom: 4

Etasje: 4

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Felleseiet

Tomteareal: 4329.3 m²



Kristoffer Munksgaard

Eiendomsmegler

41 73 73 73

kristoffer.munksgaard@sormegleren.no

Sørmeqleren AS

38 02 22 22

sormegleren.no

SLETTHEIVEIEN 55A

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 1055, seksjonsnummer 40 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 14, bruksnummer 1131 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 14, bruksnummer 1059, seksjonsnummer 41 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 14, bruksnummer 1058, seksjonsnummer 41 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 15 m²

BRA totalt: 125 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m²

4. etasje

BRA-i: 107 m²

BRA-b: 15 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA - Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4329.3 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet som er pent opparbeidet rundt boligene. Tomten er opparbeidet med grøntområder med benker, gjesteparkeringsplass, garasjerekker og lekeplasser.

Denne eiendommen eier en liten andel av 3 andre gnr/ bnr i et realsameie.

Gnr. 14, bnr. 1131 ideell andel 1/34. Dette er garasje i rekke.

Gnr 14, bnr 1059 og bnr 1058 snr 41 ideell andel 1/320. Dette er fellesområder rundt blokkene.

Beliggenhet

Blokken ligger på Øvre Slettheia i et etablert boområde med blokker og eneboliger. Det er fine naturområder/ friluftsområder i umiddelbar nærhet. Det er gode bussforbindelser like utenfor blokka.

Kun en kort tur kjøretur inn til sentrum eller Vågsbygd sentrum.

Kort til barnehage og skole.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstmann Fredrik Flaen

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Toalett ble byttet av Bravida i 2023

2.2.1 Ny dør på veranda på soverommet. 2013.

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

Alle vinduene byttet 2011 pga punkterte vinduene etter jeg kjøpte leiligheten også innglassing av verandaen. Sør tre, grønt fokus.

4.2 Innglasset begge verandaene 2010

Grønt Fokus

4.3 Fliselagt veranda i 2010

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Byttet sikringsskapet til automatisk sikring av Elektro Sør

27 Er det utført radonmåling?

2024 i mai.

Innhold

Stor romslig og lys leilighet beliggende i 4. etasje som inneholder:

Stor stue, kjøkken, gang, WC, badrom samt 4 soverom og bod.

Innglasset balkong med utgang fra stue og innglasset luftbalkong fra soverom.

Det er i tillegg garasje i rekke. Det er garasje nummer 40.

Standard

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 Mangler data den 19.04.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik
Rekkverket har lavere høyder enn dagens gjeldende krav.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon

Det er ikke tilluft til rommet.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer på kjøkken medfølger men unntak av kjøleskapet. Kombiskap side by side med vann og isbiter kan kjøpes for 10 000kr. Kjøpt november 2023 for 17000 kr fra Rolfs elektro(garanti 10 år)

Parkering

I egen garasje i fellesanlegg og på gjesteparkingsplasser.

Diverse

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for vedlikehold av garasjen. Malerarbeid, takreparasjon og bytting av plank i porten inngår i dette.

ENERGI

Oppvarming

Det er varmekabler på badrom.
Varmepumpe.
For øvrig elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 11 910

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale utgifter utgjør kr 11 910,- Eiendomsskatt på kr. 2 563,- er inkludert i kommunale utgifter.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på eiendommen og denne utgjør for 2024 kr. 2 563,- og er inkludert i kommunale utgifter.

Formuesverdi primær

Kr 898 812

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 415 487

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

Renter og avdrag på felles lån, renovasjon, telenor kabel tv og bredbånd grunnpakke, felles strøm og felles bygningsforsikring, div. reparasjon/ vedlikehold, vaktmester, brannvern, brøyting, regnskapsførsel, revisjon, styrehonorar, m.m

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 997

Andel Fellesgjeld

Kr 59 213

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Andel fellesformue

Kr 13 424

Andel fellesformue dato

31.12.2023

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Slettheiveien 55

Organisasjonsnummer

871 332 312

Lånebetingelser fellesgjeld

Opprinnelig lånebeløp: kr. 2 306 515,00

Resterende gjeld kr. 1 795 245,00

Lånekategori Annuitet

Nominell rente 8.15%

Effektiv rente 8.53%

Renteberegning Etterskudd

Kapitalisering Ved innbetaling

Gjenværende løpetid 13 år 7 måneder

Innfrielsesdato 20. feb. 2038

Sikringsordning fellesgjeld

Følgende er tatt ut fra vedtekter for Sameie slettheiveien 55: Den enkelte sameier må gi panterrett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet. Således har sameiet pant for 25.000 i den enkelte sameiers seksjonerte part til sikkerhet for fellesutgiftene. Denne panteretten har prioritet etter 80% av avholdt lånetakst. Panteretten er uten opptrinns

Regnskap/budsjett

Felleskostnader vil fra 1.1.2025 øke med 5%. Dette er vedtatt på årsmøtet for 2024.

Felleskostnadene vil da utgjøre kr. 4197,-

Det noteres også i protokollen at blokken er eldre og fremtidig vedlikehold vil kunne fremkomme.

Styregodkjenning

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret i forkant av anskaffelse.

Det er båndtvang på hund på sameiets arealer hele året, og hunder skal ikke luftes på området.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er dugnader som kalles inn til 2 ganger i året. Det er gebyr for å ikke møte til dugnad.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Iregnskap Kristiansand AS

Eierskiftegebyr

Kr 3000

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/14/1055/40:

06.08.1974 - Dokumentnr: 8236 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:14 Bnr:848

01.01.1983 - Dokumentnr: 990037 - Sammen slått med denne matrikkelenhet:

gnr. 13, bnr. 1134

01.01.2020 - Dokumentnr: 83266 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:1133

06.08.1974 - Dokumentnr: 8235 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:14 Bnr:848

01.01.1983 - Dokumentnr: 990036 - Sammen slått med denne matrikkelenhet:

gnr. 14, bnr. 1132

01.01.2020 - Dokumentnr: 1404720 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:1131

21.12.1982 - Dokumentnr: 15437 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1058
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1982 - Dokumentnr: 15437 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1058
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1984 - Dokumentnr: 5813 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Næring
Sameiebrøk: 40/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 041 SEKSJONER

03.05.1984 - Dokumentnr: 5812 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Næring
Sameiebrøk: 40/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 041 SEKSJONER

03.05.1984 - Dokumentnr: 5809 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 323/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 040 SEKSJONER

4204/14/1131:
06.08.1974 - Dokumentnr: 8236 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:848

01.01.1983 - Dokumentnr: 990037 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr. 13, bnr. 1134

01.01.2020 - Dokumentnr: 83266 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:1133

06.08.1974 - Dokumentnr: 8235 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:848

01.01.1983 - Dokumentnr: 990036 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

gnr. 14, bnr. 1132

01.01.2020 - Dokumentnr: 1404720 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:1131

21.12.1982 - Dokumentnr: 15437 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1058
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1982 - Dokumentnr: 15437 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1058
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1984 - Dokumentnr: 5813 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Næring
Sameiebrøk: 40/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 041 SEKSJONER

03.05.1984 - Dokumentnr: 5812 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Næring
Sameiebrøk: 40/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 041 SEKSJONER

03.05.1984 - Dokumentnr: 5809 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 323/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 040 SEKSJONER

4204/14/1059/41:
06.08.1974 - Dokumentnr: 8236 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:848

01.01.1983 - Dokumentnr: 990037 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr. 13, bnr. 1134

01.01.2020 - Dokumentnr: 83266 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:1133

06.08.1974 - Dokumentnr: 8235 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:848

01.01.1983 - Dokumentnr: 990036 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr. 14, bnr. 1132

01.01.2020 - Dokumentnr: 1404720 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:1131

21.12.1982 - Dokumentnr: 15437 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1058
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1982 - Dokumentnr: 15437 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1058
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1984 - Dokumentnr: 5813 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Næring
Sameiebrøk: 40/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 041 SEKSJONER

03.05.1984 - Dokumentnr: 5812 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Næring
Sameiebrøk: 40/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 041 SEKSJONER

03.05.1984 - Dokumentnr: 5809 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 323/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 040 SEKSJONER

4204/14/1058/41:
06.08.1974 - Dokumentnr: 8236 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:848

01.01.1983 - Dokumentnr: 990037 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr. 13, bnr. 1134

01.01.2020 - Dokumentnr: 83266 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:1133

06.08.1974 - Dokumentnr: 8235 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:848

01.01.1983 - Dokumentnr: 990036 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr. 14, bnr. 1132

01.01.2020 - Dokumentnr: 1404720 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:1131

21.12.1982 - Dokumentnr: 15437 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1058
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1982 - Dokumentnr: 15437 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1058
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1984 - Dokumentnr: 5813 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Næring
Sameiebrøk: 40/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 041 SEKSJONER

03.05.1984 - Dokumentnr: 5812 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Næring
Sameiebrøk: 40/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 041 SEKSJONER

03.05.1984 - Dokumentnr: 5809 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 323/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 040 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest 13.05.1973. Ferdigattesten gjelder boligblokk. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke byggesaksdokumenter fra byggetid i kommunenes arkiver, kun arkivkort, samt ferdigattest som er etterregistrert i 2015 som er mottatt en en kunde. Byggetegninger er hentet i fra Rugdeveien. Det er tilsvarende blokker i Rugdeveien 25-27 samt slettheiveien 57-59 -61, 79 og 81.

Det er enkelte endringer i fra opprinnelige godkjente tegninger. Det er lukket igjen en dør fra gang og inn mot kjøkken. Det er også satt inn dør til soverom nummer 4 inn fra kjøkkenet. Vaskerom og bad er slått sammen til ett rom. Det er ingen rombenevnelse på godkjente tegninger, og det kan være avvik fra tegningens opprinnelige tenkt bruk og dagens bruk. I teksten å tegningene omtaler de leiligheten som en 5-roms leilighet.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.05.1973.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål ihht plan nr. 211 og 275 Slettheia VI.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Slettheia VI, tidligere stadfestet 10.desember 1969. i tillegg til § 6. stadfestet 06.08.1974

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.

Eiendommen grenser til friområde7grøntområde møt øst. Nordvestre del av garasjetomt er regulert til grøntområde.

Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

Adgang til utleie

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.

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 690 000

Totalpris

Kr 2 827 363

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000,00 (Prisantydning)

59 213,00 (Andel av fellesgjeld)

2 749 213,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

67 250,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

68 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

78 150,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 817 463,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 827 363,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. 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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

Meglerns vederlag

Meglerns vederlag er avtalt til 1,90 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15 500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 6.950,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 88 385,05,- 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

Pia Marjaana Nybakken

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Munksgaard

Eiendomsmegler

kristoffer.munksgaard@sormegleren.no

Tlf: 417 37 373

Ansvarlig megler

Kristoffer Munksgaard

Eiendomsmegler

kristoffer.munksgaard@sormegleren.no

Tlf: 417 37 373

Sørmegleren AS, avd. Søgne, Sentrumsveien 27

4640 Søgne

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

22.08.2024



Stuen fremstår som lys og innbyr til et rolig og behagelig miljø





Hvitevarer følger med i handelen





Velkommen til Slettheiveien 55A presentert av Kristoffer Munksgaard i Sørmeglereen - en pen og lys leilighet som ligger i byggets 4 etasje



Det er god plass til både sittegruppe og spisebord



Stort kjøkken med mye skap og benkeplass



Hvitevarer følger med i handelen



Fra kjøkken sett mot spisestue og stue





Det er 4 soverom i leiligheten. Soverom 2



Hovedsoverommet er romslig med god plass til stor seng



Integrerte skap på hovedsoverommet



Soverom 4



Stort romslig bad med opplegg til vaskemaskin



Balkong som er usjenert og inglasset



Fasade - Leiligheten ligger helt opp i venstre hjørne



Uteområde

Slettheiveien 55A

Nabolaget Slettheitoppen vest - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Slettheitoppen Linje M3, N3, 51, 52	2 min	0.1 km
Kartheia E39/Eigevannskrysset Totalt 21 ulike linjer	5 min	2.9 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min	5.3 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	10 min	5.6 km
Kristiansand Kjevik	24 min	

Skoler

Øvre Slettheia skole (1-4 kl.) 67 elever, 6 klasser	7 min	0.6 km
Karuss skole (1-10 kl.) 409 elever, 31 klasser	7 min	3.2 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 244 elever, 18 klasser	7 min	3.3 km
Grim skole (8-10 kl.) 472 elever, 34 klasser	10 min	5.6 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	7 min	3.3 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	12 min	6.9 km

Ladepunkt for el-bil

Slettheitoppen Borettslag	8 min
---------------------------	-------



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

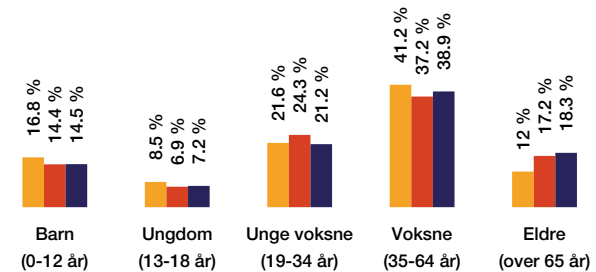
Veldig trygt 70/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slettheitoppen vest	1 321	632
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Øvre Slettheia barnehage (0-5 år) 71 barn	7 min	0.6 km
Linerla barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min	2.4 km
Karuss barnehage (1-5 år) 59 barn	6 min	3.1 km

Dagligvare

Coop Mega Vågsbygd	5 min
Kiwi Vågsbygd Senter	7 min

Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 85/100

Sport

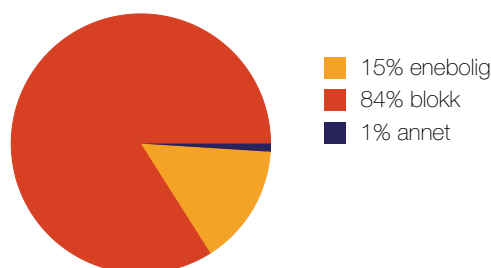
 Øvre Slettheia skole flerbruksbane asfalt 5 min 
Ballspill 0.4 km

 Slettheibingen Øvre Slettheia skole 5 min 
Ballspill 0.4 km

 Just Best Padel 6 min 

 Fresh Fitness Vågsbygd Lumber 7 min 

Boligmasse

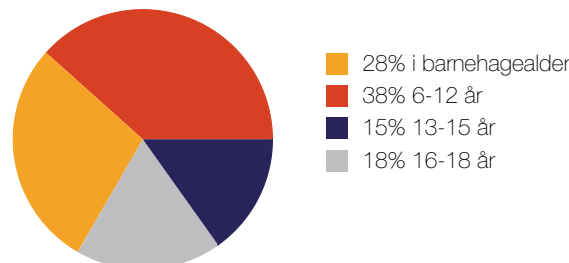


Varer/Tjenester

 AMFI Vågsbygd 8 min 

 Apotek 1 Trekanten Vågsbygd 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 52%

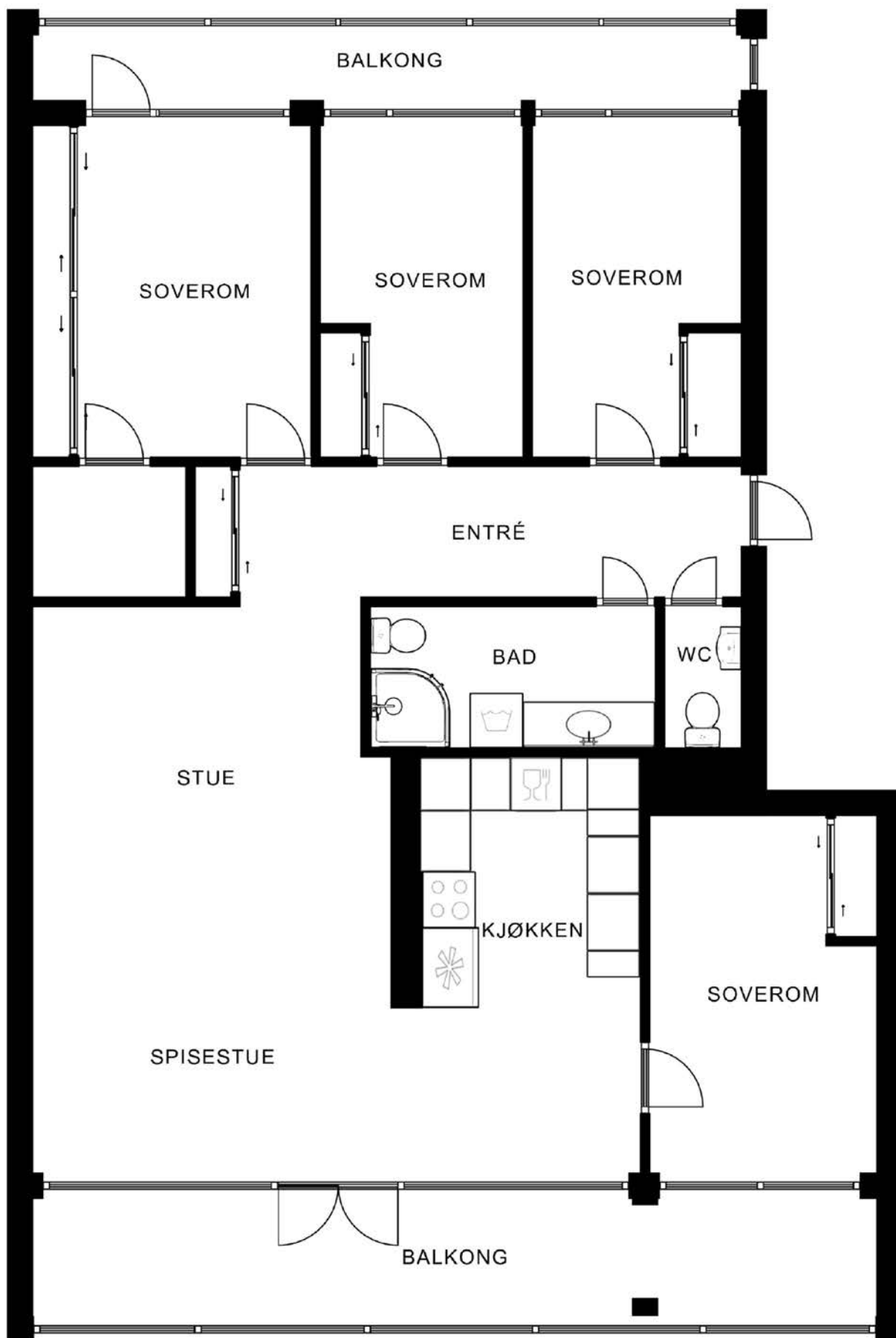
 Slettheitoppen vest
 Kristiansand
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sormegleren avd. Sogne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tilstandsrapport

📍 Slettheiveien 55A, 4626 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 14, bnr. 1055, snr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 05.07.2024

Rapportdato: 15.08.2024

Oppdragsnr.: 20028-1697

Referansenummer: RL9324

Autorisert foretak: Proff Takst AS



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.

Rapportansvarlig

Fredrik Flaen

fredrik@profftakst.no

908 19 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag

Eiendommen ble oppført i 1974. Bygningen har leiligheter som er tilknyttet et sameie. Leiligheten er i normal teknisk stand for alderen, men da med noen avvik som gir tg 2, grunnet at det avviker fra standardens krav som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Se rapporten for ytterligere beskrivelser.

Kjøper har undersøkelsesplikt, og oppfordres derfor til grundig gjennomgang av fremlagt salgsdokumentasjon. Viktig at rapporten leses i helhet. Ved eventuelle spørsmål vedrørende rapporten. Noe du lurer på? Ring 90 81 91 80 eller send mail til fredrik@profftakst.no, så tar vi en prat.

Lykke til på visning.

Selveierleilighet - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010. Eldre vinduer med glass fra 2010.

Balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2010. Eldre dør med glass fra 2010. Inngangsdør i tre av nyere dato. Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2009.

Innglasset balkong mot vest med bruksareal på 15 m². Gulv med fliser. Balkong mot øst med bruksareal på 7 m². Rekkverk med høyde på 86 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat. Vegger med plater, tapet og malte overflater. Himlinger med malte overflater.

Etasjeskillere av betong mellom etasjer.

Innerdører i tre.

VÅTROM

Bad

[Gå til side](#)

Badet er opplyst å være oppført i 2005. Fliser på vegger og malt himling. Gulv med fliser. Oppvarming er med varmekabel. Sluket ved innredning og antatt under dusjkabinettet (ikke kontrollert ettersom kabinettet har fast bunn). Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant, innredning og speil. Opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank. Avtrekk via felles system for bygningen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea Kjøkkeninnredning fra 2008. Innredning med profilerte fronter og oppvaskkum i metall. Åpne løsninger for plassering av hvitevarer. Gulv med laminat. Vegger med malt tapet og fliser over kjøkkenbenker. Himling med malt overflate. Avtrekksvifte er montert over kokestedet. Tilknyttet avtrekk for bygningen.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom fra 2007. Gulv med fliser. Vegger med beleg. Himling er malt. Installasjoner med toalett, servant, innredning og speil. Ventilasjon via avtrekksvifte.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobberrør med ukjent alder.

Avløpsrør tilhører sameie, og er derfor ikke en del av tilstandsvurderingen.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Varmtvannstanken har ukjent alder og er plassert badet.

Fujitsu varmepumpe med ukjent alder.

Sikringsskapet er plassert i felles gang.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert. Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

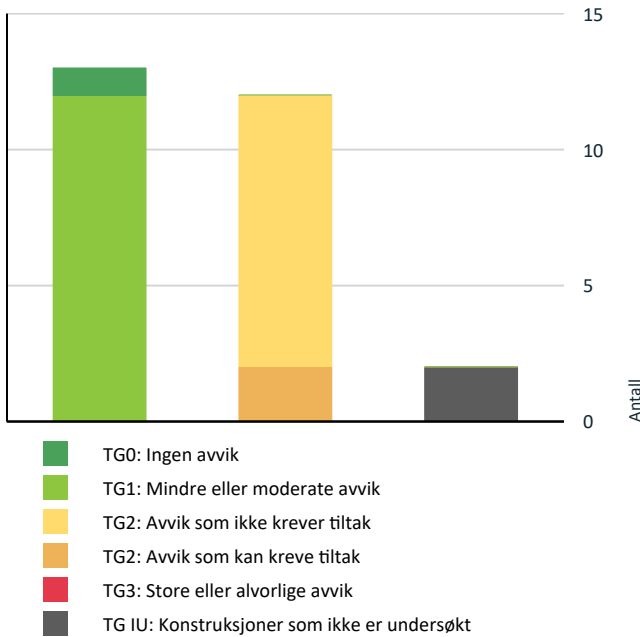
Selveierleilighet

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

Det er satt inn en dør mellom to rom.

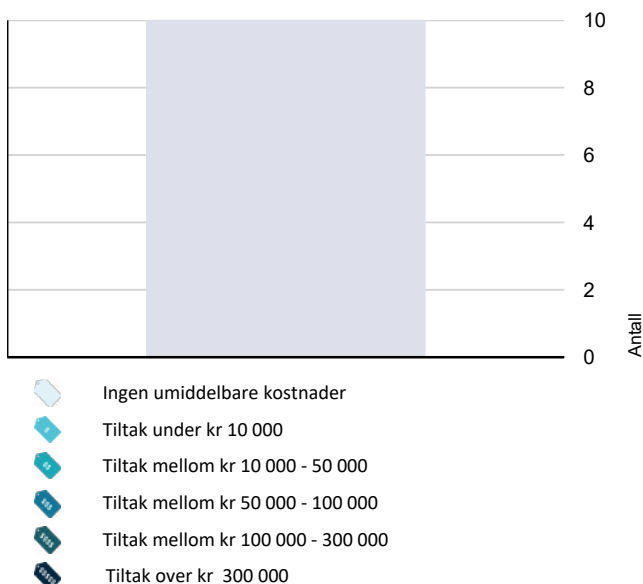
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Vinduer - avvik

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - avvik

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - avvik

[Gå til side](#)



Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - avvik

[Gå til side](#)



Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1974

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010. Eldre vinduer med glass fra 2010.

! TG 2 Vinduer - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Oppsprekninger i eldre vinduer.
 - Isolerglass har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det kan ikke utelukkes svekkelser/punkteringer av isolerglass i årene fremover.
 - Oppgradering på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Dører

Balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2010. Eldre dør med glass fra 2010. Inngangsdør i tre av nyere dato. Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2009.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong mot vest med bruksareal på 15 m². Gulv med fliser. Balkong mot øst med bruksareal på 7 m². Rekkverk med høyde på 86 cm.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Rekkverket har lavere høyder enn dagens gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Forhøyning av rekkverk må utføres om krav skal innfris.



INNSENDIG

! TG 2 Overflater - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Gulvflater har stedvis slitasje/skader.

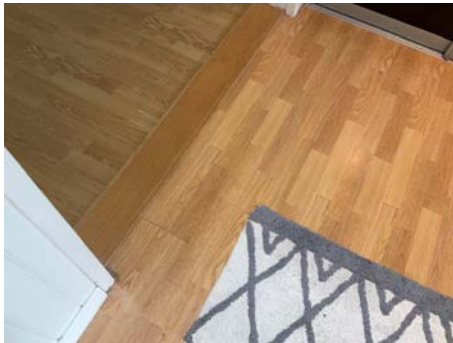
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utbedringer/oppgraderinger kan vurderes etter eget ønske.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 1 Overflater

Gulv med laminat. Vegger med plater, tapet og malte overflater.
Himlinger med malte overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong mellom etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i tre.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst å være oppført i 2005.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt himling.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Oppvarming er med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

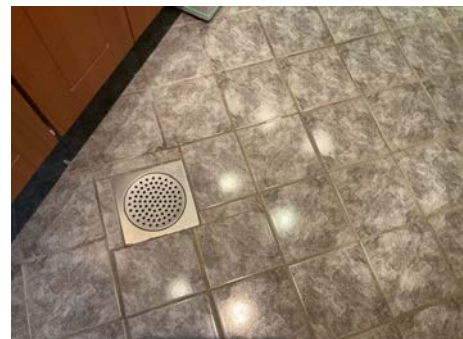
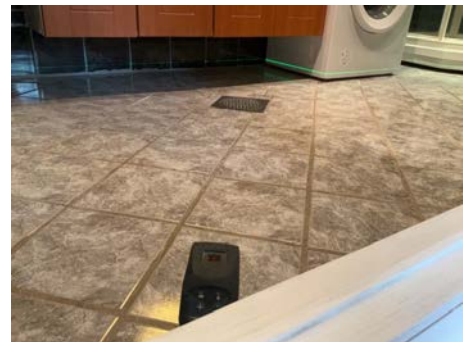
- Noen av flisene har hulrom. Årsaken skyldes manglende limdekning under fliser. Aktuelle fliser vurderes som avvik ettersom de er særlig utsatt for støt.
- Gulvflaten har ikke tilstrekkelig fall til sluksonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Rommet er utført med oppkant mot tilstøtende rom slik at vann blir værende med en eventuell lekkasje under forutsetning at sluket fungerer som tiltenkt.
- Jevnlig ettersyn av sluket anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket ved innredning og antatt under dusjkabinettet (ikke kontrollert ettersom kabinettet har fast bunn).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Oppgradering bør vurderes grunnet høy alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant, innredning og speil. Opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innredningen har lokale skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgradering etter eget ønske.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via felles system for bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

4. ETASJE > BAD

TG U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakingen er ikke utført, da inspeksjonsområdet er plassert bak betongvegg. Fuktsøk er utført med overflatesøk, uten avvik.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea Kjøkkeninnredning fra 2008. Innredning med profilerte fronter og oppvaskkum i metall. Åpne løsninger for plassering av hvitevarer. Gulv med laminat. Vegger med malt tapet og fliser over kjøkkenbenker. Himling med malt overflate.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innredningen har lokale skader.

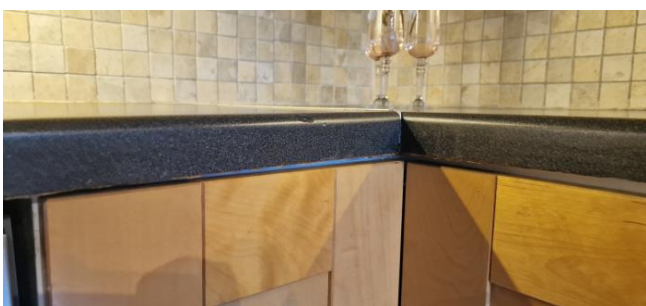
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedringer bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte er montert over kokestedet. Tilknyttet avtrekk for bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ventilator har rustdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen tiltak på nåværende tidspunkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 2007. Gulv med fliser. Vegger med belegg. Himling er malt. Installasjoner med toalett, servant, innredning og speil. Ventilasjon via avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobberrør med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Grunnet alder anbefales en fullstendig gjennomgang av fagkyndig på området.
- Oppgraderinger på sikt eller ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG IU Avløpsrør

Avløpsrør tilhører sameie, og er derfor ikke en del av tilstandsvurderingen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har ukjent alder og er plassert badet.

Tilstandsrapport

TO 2 Andre installasjoner

Fujitsu varmpumpe med ukjent alder. Ukjent tidspunkt for siste utførte service.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Eier opplyser at pumpen fungerer, men har støy.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Service/utbedringer må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles gang.

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Oppgradering av sikringsskap i 2017.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja
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 varmtvannsbereeder, 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

Generell kommentar

Grunnet manglende opplysninger om alder anbefales det en gjennomgang av elektriker/fagkyndig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert. Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

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

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

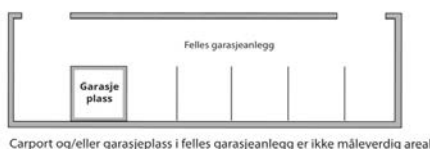
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	107		15	122	7
1. etasje	3			3	
SUM	110		15		7
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad , Kjøkken , Gang , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod		
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er satt inn en dør mellom to rom.

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)
Selveierleilighet	104	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.7.2024	Fredrik Flaen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	1055		40	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Slettheiveien 55A

Hjemmelshaver

Nybakken Pia Marjaana

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger plassert på Slettheia. Tilbud av kollektiv transport fra området. Kristiansand sentrum med service- og kulturtilbud ligger ca. 10 minutter unna med bil.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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/RL9324>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Slettheiveien 55A, 4626 KRISTIANSAND S

27 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Slettheiveien 55A	Slettheiveien 55A	

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?

Kjøpte 2010

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.

Jeg kjøpte boligen 2010

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Hovedselger

Nybakken, Pia Marjaana

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Toalett ble byttet

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bravida

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

2011

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle vinduene byttet 2011 pga punkterte vinduene etter jeg kjøpte leiligheten også innglassing av verandaen

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Sør tre, grøntfokus

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2010

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Innglasset begge verandaen

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Grøntfokus

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2010

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Flislagt veranda gulv

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norsk firma husker ikke navn

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall
2020
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet sikringsskapet til automatisk sikring
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Elektro sør
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

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

Ventilasjon og oppvarming

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2024 i mai



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93605333

Egenerklærings skjema

Name: Nybakken, Pia Marjaana Date: 2024-05-27

Identification
 Nybakken, Pia Marjaana



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Nybakken, Pia Marjaana

27/05-2024
16:41:20

BANKID

*Vedtekter
for
Sameiet Slettheiveien 55*

§ 1 Fysisk råderett

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelige hindres i den bruk av anleggene som er avtalt og forutsatt.

Det er med alminnelig flertall fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

Umplater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§ 2 Rettslig råderett.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Med to tredjedels flertall som nevnt i § 11 annet ledd, er det gjort vedtak om:

1. at den enkelte sameier må gi panterrett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Således har sameiet pant for kr. 25.000,- i den enkelte sameiers seksjonerte part til sikkerhet for fellesutgifter. Denne panterrett har prioritet etter 80 % av avholdt lånetakst. Panteretten er uten opptrinnsrett.

2. at erverver av seksjonen og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret.

§ 3 Fellesutgifter.

Utgiftene ved eiendommen som ikke knyttes til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører høyere fellesutgifter, må vedkommende bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøkene tilsier.

§ 4 Ansvar for sameiets forpliktelser.

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

§ 5 Ettersyn m.v.

Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til til de øvrige sameiere. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 6 Mislighold.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Revidert § 16 og § 16 a i Lov av 4.mars 1983 gir sameiet rett til å begjære seksjonen tvangssolgt uten ved dom, og samtidig kreve utkastelse før seksjonen er solgt. Loven omfatter også utkastelse av leietaker av seksjon, samtidig som tvangssalg fremsettes etter § 16.

§ 7 Sameiermøte.

Sameiermøte er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Styret har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det åpenbart er unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 8 Innkalling til ordinære sameiermøter.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 11 annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 9 Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 8 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§ 10 Om sameiermøtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon.

Dersom en sameier møter ved fullmektig, skal denne legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. behandle årsrapport fra styret.
2. behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. foreta valg etter § 14 og § 19 annet ledd.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen .
Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av sameiermøtet.

Protokoll leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11 Sameiermøtets kompetanse.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves det to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
2. fastsetting av vedtekter og endring av disse.
3. vedtak som nevnt under §2 fjerde ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

§ 12 Ugildhet.

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

§ 13 Styret.

Sameiet skal ha et styre som velges for ett år av gangen.

§ 14. Sammensetning av styret.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Det er bare den som er hjemmelsinnehaver som kan være styremedlem og ikke dennes ektefelle eller samboer. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal bestå av tre medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styremedlemmene tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet.

Det velges to varamenn til styret for ett år av gangen.

§ 15 Innkalling til styremøter.

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 16 Styremøter.

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt nestleder, velger styre møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 17 Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter, ordensregler og vedtak på sameiermøte.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak fattes med alminnelig flertall.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter § 2 fjerde ledd nr. 1 representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes av underskrift av 2 eller flere medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameiere.

§ 18 Ugildhet for styremedlem.

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

§ 19 Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§ 20 Tvistemål i eierseksjonsforhold.

Tvistemål i sameierforhold mellom sameiere hører etter lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 og husleielovens § 52 inn under husleieretten.

Husordensregler

For

Sameiet

Slettheiveien 55

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET

SLETTHEIVEIEN 55

Husorden inneholder ikke bare plikter. Være oppmerksom på at den skal sikre beboernes ro, orden og hygge i hjemmene.
Den enkelte sameier plikter seg å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende husordensregler og er ansvarlig for at bestemmelsene i disse blir fulgt.
Brudd på husordensreglene kan i henhold til sameiets vedtekter, lov om husleie og lov om eierseksjoner, resultere i oppsigelse.

§ 1 RO OG ORDEN

Hamring, banking, boring osv er IKKE tillatt etter klokken 19.00 på hverdager og etter klokken 18.00 på lørdager.

Det er IKKE tillatt med hamring, banking, boring osv på **søndager og helligdager!**

Fra klokken 23:00 skal det være ro i blokka

Holdes det selskap utover denne tid **SKAL** det vises naboensyn.
Husk at blokka er av betong og at lyder forplanter seg gjennom veggene.
Sørg for å dempe musikken, stemmer og lyder da dette kan være svært sjenerende for naboene. I tillegg bør dører og vinduer lukkes da dette demper støy og lyder betraktelig. Dette gjelder også når det spilles høy musikk på dagtid.

For øvrig skal det være ro i gangene og utenfor blokka om kveldene og på natta.

Inngangsdørene skal alltid være låst!

Det er forbudt å sparke ball, hoppe strikk osv i gangene og i trappe oppgangene.
Dette gjelder også rett foran inngangsdørene, slik at blomsterbed og vegger kan få stå i fred. Og på sameiets eiendom ellers.
Det finnes fotballbaner på fellesarealer og disse skal brukes.

Foreldrene plikter å påse at barna overholder bestemmelsene i husordensreglene.
Foreldrene er ansvarlige for inntil kr. 10.000,- for det barna har gjort.

§ 2 SKADE OG VEDLIKEHOLD

Skader i leiligheten må sameier selv sørge for å reparere såfremt det ikke dekkes av sameiets forsikring.

Det anbefales at den enkelte sameier setter seg inn i hva som dekkes av sameiets forsikring og hva som dekkes av egen forsikring!!

Ved skader som dekkes av sameiets forsikring skal sameiets styre kontaktes før håndverker rekvireres. Dette fravikes kun i i tilfeller der store verdier står på spill. I slike tilfeller skal sameiets styre kontaktes umiddelbart etterpå. Ved skader er for øvrig alle i henhold til norsk lov pliktige til å begrense skadene mest mulig.

Skulle det oppstå skader som følger av at et arbeid er utført av en ufaglært/uautorisert håndverker vil seksjonseier som har bestilt arbeide være ansvarlig økonomisk for disse.

Ta derfor vare på kvitteringene ang. Reparasjoner og utredninger i leiligheten.

Tegning, ripping og tagging på veggene utvendig i fellesrom/ganger må utbedres av ansvarlige – dersom det er barn ansvarlige, kan foreldrene pålegges et erstatningsansvar på inntil kr. 10.000,-

Nye markiser skal se ut som de som allerede finnes.

Ny glassveranda kan ikke settes opp uten tillatelse fra styret. De må også se ut som de som er der fra før.

§ 3 VEGGDYR, SOPPSKADER osv.

Dersom det oppdages veggdyr, soppskader etc. I en av leilighetene må styret kontaktes øyeblikkelig. Hvis dette ikke blir gjort og dette sprer seg til tilstøtende leiligheter/seksjoner og fellesrom vil den enkelte sameier bli gjort økonomisk ansvarlig.

Det er viktig at det blir gjort noe med så snart som mulig for å begrense skadene!

§ 4 NØKLER

Husstanden har i utgangspunktet 3 stk nøkler.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å skaffe nye nøkler dersom disse mistes. Nøkler må bestilles hos sameistyret.

Det finnes ingen "MASTER – KEY" til leilighetene, så styret kan ikke hjelpe hvis du har låst deg ute. I slike tilfeller må låsesmed tilkalles.

Nøkler til leilighetene passer også til søppelrommet.

§ 5 TØRKING AV KLÆR

Klær skal ikke henges til tørk ute på søndager og helligdager.

§6 HUSDYRHOLD

Ingen må skaffe seg husdyr uten styrets godkjenning.

Det er **BÅNDTVANG** på sameiets områder hele året og lufting av hunder skal foregå utenfor disse.

Det er stengt forbudt å mate katter, fugler etc fra verandaen da dette tiltrekker seg mus og rotter.

§ 7 BLOMSTERKASSER

Det er tillatt å henge opp blomsterkasser på verandaen, men disse på innsiden av rekkverket IKKE UTSIDEN av rekkverket og disse skal sikres forsvarlig.

§ 8 GRILLING PÅ VERANDAEN

Det er tillatt å grille på terrassen.

MEN KUN med "gass, elektrisk eller engangsgriller"

Tennveske må ikke brukes!
Pass likevel på å vise hensyn til naboene.

§ 9 RISTING AV TEPPER ETC.

Det er forbudt å rist4e eller banke tepper osv på verandaen eller i vinduene. Støvet kommer inn i leilighetene under hvis vinduene står åpne.

~~Det skal foregå på tepper, bankesutis, og på gårdsplassen.~~

§ 10 VASKERI

Fellesvaskeriet er i oppgang 4 og kan benyttes av alle beboerne.

Det må ikke benyttes etter klokken 21.00 på hverdager.
Det er ikke tillatt å benytte vaskeriet på søndager og helligdager.

Barn har ikke adgang til vaskeriet uten følge av voksne.

Vaskeriet rengjøres av vaktmester.

§ 10 SØPPEL

Søppel skal pakkes forsvarlig inn og KUN i bæreposer som skal knyttes igjen. Det er IKKE anledning til å benytte store sorte søppelsekker!

Plast bæreposer må ikke benyttes til matavfall, KUN maisposer.

Det er kun husholdningsavfall som skal i grå dunk. IKKE material, tepper ol.

Det er ikke tillatt å plassere søppelposer i gangen, utenfor leiligheten eller utenfor søppelrommet. Sender sameier barn med søppel plikter denne å påse at søpla blir plassert i riktig søppeldunk.

Det er også forbudt å lagre søppel på verandaen da det samler seg fluer og lukter for naboene. Det samme gjelder tomme brusflasker uten kork da maur går etter lukten.

Det er pålagt kildesortering av Kristiansand kommune

Og følgende skal legges slik:

BRUN BEHOLDER

Mat/blomster – hageavfall ol. Legges i spesial bioavfallpose som lukkes før kasting i beholder.

Plast/bæreposer må IKKE benyttes! KUN maisposer!

GRÅ BEHOLDER

Vanlig husholdningsavfall. Søppelposene lukkes forsvarlig før kasting i beholder.

GRØNN BEHOLDER

Papir og papp. Pappkartonger skal brettes godt sammen forsvarlig før kasting.

GLASS

Glassiglo er plassert rundt om i byen og ved SPAR Slettheia og ICA Hans Haugen (trekanten)

KLÆR, SKO OG GAMLE MØBLER

Leveres også i egen container som Fretex har plassert rundt om i byen og i bydelen ved ICA Hans Haugen (trekanten)

Det er forbudt å benytte søppelrom eller kjeller til oppbevaring av slikt avfall. Overtredelser vil føre til at styret fjerner dette på eiers bekostning.

NB!!! VIKTIG!!!

Barn som ikke er klar over hvordan søppel skal sorteres skal ikke sendes ned med søppelsekker!!

Blå søppelsekker med betalt avgift kan kjøpes hos Einar Torjussen og Kristiansand tekniske etat Tollbodgata.

Søppelrommet ligger i enden av blokka ved oppgang E

§ 12 KJELLER

Større ting som komfyrer, møbler osv er sameier selv ansvarlig for å fjerne og de må IKKE plasseres i søppelrom eller kjellergang.
I slike tilfeller har styret rett til å fjerne det på eiers regning.

Brukte møbler og hvitevarer anbefales og det henstilles den enkelte sameier til å ta kontakt med "FRETTEX ELLER SHALAM" for avtale om henting.
Det er forbudt med åpen flamme og sveisearbeid i kjelleren.

I henhold til brannforeskriftene er det forbudt å lagre brennbar væske som parafin, bensin ol. I kjelleren.

§ 13 SYKLER OG BARNEVOGNER

Sykler skal settes pent i kjeller slik at de ikke er til sjenanse for folk som skal inn i bodene. Det samme gjelder barnevogner.

Det er imidlertid forbudt å sette både sykler og barnevogner i trappeoppgangene. Ski, akebrett og lignende skal plasseres i boden eller like utenfor slik at de ikke står i veien for noen – heller ikke for dem som skal vaske kjelleren.

§ 14 DUGNAD

Det er dem enkelte sameiers plikt å stille opp på dugnader!!! Det kan faktisk være en god anledning til å treffe naboene og bli kjent med andre beboere i blokka.
Det er anledning til å utføre alternativ dugnad. Dvs at du påtar deg spesielle oppgaver som du får godskrevet som dugnad.

Det avholdes to faste dugnader i året. Vår/ettersommer/høst

Dugnaden skal utføres av voksne – minst en person fra hver leilighet.

Dersom du unnlater å stille på dugnaden vil seksjonen bli belastet kr 600,-

§ 15 GARASJEN

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for vedlikehold av garasjen. Malerarbeid, takreperasjon og bytting av plank i porten inngår i dette.
Mangler/skader på denne som ikke skyldes mangler ved bygningen plikter sameier å utbedre/erstatte selv ved fraflytting.

Brennbare væsker kan lagres i garasjen, men kun i godkjente kanner og mask 5 liter!!

Garasjen skal alltid være låst. Dette fordi dersom en garasje står åpen gir det fri adgang til alle garasjene. Ved unnlattelse kan styret på en hensiktsmessig måte stenge garasjen. Unnlattelse kan dessuten resultere i skriftlig garasje.

§ 21 PARABOLANTENNER OG VARMEPUMPER

Parabolantenner er ikke tillatt på forsiden av blokka (mot Slettheiveien). Og ikke uten tillatelse fra styret på baksiden (mot inngangssiden)

Ønsker man varmepumpe skal dette også søkes om til styret.

§ 22 INNGANGSVEI TIL BLOKKEN

Det er IKKE TILLATT for grunnetasjene å bruke veranda som inngangsvei. Det er heller ikke tillatt å bruke nordenden (ved inngang A) som vei over plenen og gjennom hekken til busstoppet.

§ 23 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Sameier plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler og forskrifter. Husordensreglene er et eget punkt i sameiets vedtekter (§ 11) og brudd på disse kan i henhold til lov om husleie og lov om eierseksjon resultere i oppsigelse av eierforholdet.

Nedbetalingsplan

Lånekonto

NÆRINGSLÅN ANNUITET
3060 81 32232 -1 795 245,00

Lånedetaljer

Opprinnelig lånebeløp	2 306 515,00
Resterende gjeld	1 795 245,00
Lånekategori	Annuitet
Nominell rente	8.15%
Effektiv rente	8.53%
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Gjenværende løpetid	13 år 7 måneder
Innfrielsesdato	20. feb. 2038

Nedbetalingsplan

Nedbetalingsplan for 2024					Årssum 91 580,00
Dato	Innbetaling	Avdrag	Renter	Omkostninger	Saldo
20.08.2024	18 316,00	5 859,00	12 392,00	65,00	1 789 386,00
20.09.2024	18 316,00	5 899,00	12 352,00	65,00	1 783 487,00
20.10.2024	18 316,00	6 336,00	11 915,00	65,00	1 777 151,00

Dato	Innbetaling	Avdrag	Renter	Omkostninger	Saldo
20.11.2024	18 316,00	5 984,00	12 267,00	65,00	1 771 167,00
20.12.2024	18 316,00	6 419,00	11 832,00	65,00	1 764 748,00
Årssum	91 580,00	30 497,00	60 758,00	325,00	1 764 748,00
Nedbetalingsplan for 2025				Årssum 219 792,00	
Nedbetalingsplan for 2026				Årssum 219 792,00	
Nedbetalingsplan for 2027				Årssum 219 792,00	
Nedbetalingsplan for 2028				Årssum 219 792,00	
Nedbetalingsplan for 2029				Årssum 219 792,00	
Nedbetalingsplan for 2030				Årssum 219 792,00	
Nedbetalingsplan for 2031				Årssum 219 792,00	
Nedbetalingsplan for 2032				Årssum 219 792,00	
Nedbetalingsplan for 2033				Årssum 219 792,00	
Nedbetalingsplan for 2034				Årssum 219 792,00	
Nedbetalingsplan for 2035				Årssum 219 792,00	
Nedbetalingsplan for 2036				Årssum 219 792,00	
Nedbetalingsplan for 2037				Årssum 219 792,00	
Nedbetalingsplan for 2038				Årssum 35 682,00	

BUDSJETT 2024 SAMEIET SLETTHEIVEIEN 55

Sum felleskostnader/innbetalinger eiere	1 534 920
Honorar / lønn vaktmestertjeneste	112 457
Styrehonorar inkl arb avg	65 037
Regnskap/forretningsførsel inkl MVA	83 000
Revisjon	11 500
Strøm	103 950
Tiltak brannsikring	250 000
Brøyting/feiing/strøing	54 600
Brannvern	20 500
TV og internett	263 544
Forsikring , herunder 2 egenandeler	286 874
Renovasjonsavgifter	138 364
Uforutsett/øvrige kostnader, mindre rep/vedlikehold	50 000
Renter og avdrag lån	219 792
SUM KOSTNADER	1 659 618

Resultat -124 698

(Overskudd vises med + underskudd med -)

Budsjettforslag innebærer samme felleskostnader for eierne som i fjor
Årets underskudd foreslås dekket av tidligere års overskudd

Fra 01.01.2025 foreslås felleskostnader å økes med ca 5%
Det har ikke vært økning de to siste årene.

Årsmøte 2024

Referat fra årsmøtet i sameiet Slettheiveien 55.

Tirsdag 30. april 2024 kl.18. På møterommet inngang A.

Møteleder: Aime Gerard Nzitunga

Regnskapsfører: Terje Jacobsen

Styremedlemmer: Sinarn Khao og Unni Tveit

Referent: Unni Tveit

Protokollfører: Marcus Jenssen

Protokollfører: Hadish M Melles

1. Konstituering

A: Seksjonseiere til stede.

3,6,7,9,12,13,14,21,22,24,25,26,27,28,31,33,36 og 40.

B. Innkalling. Godkjent.

C. Referat fra i fjor. Godkjent.

2. Regnskap ved Terje Jacobsen. **Godkjent.**

3. Styrets årsberetning ble lest opp og **Godkjent.**

4. Felleskostnader vil øke fra 01.01.25 med 5%. **Godkjent.**

Bruk av Kamera:

Hensikt for å forebygge kriminalitet, kamera vil bli installert i bodene på sikt, da mange legger ned ting utenfor boder og hindrer rømningsvei og utgjør brannfare. Alle ting skal kastes på hver seksjonseiers regning. Leveres inn på Mjåvann for egen regning. Koster penger og energi å rydde opp i andres rot. Gi beskjed hvis noe uvanlig skjer så styre kan sjekke det ut på kamera så fort som mulig.

Bilparkering:

En har foreløpig tillatelse til å parkere utenfor blokka grunnet sykt barn. Dere andre parker på henviste plasser og i garasjene. Dette gjelder også de som er på besøk.

Tilstandsrapport:

Blokka er fra 1973 og utbedringer må forventes. Tilstandsrapport foreligger etter gjennomført internkontroll.

- Tak i god stand og trapper og mur innvendig er foreløpig ok.
- Dører, ok.
- Brannanlegg i fellesareal må utbedres innen 1.års tid. Tratec ble enstemmig vedtatt til denne jobben.
- Radonmåling må gjennomføres, hovedsak i de nederste leilighetene. Gjøres på vinteren. Mere info kommer senere.

Tre:

Tre utenfor blokka heller inn mot blokka og kan utgjøre skade på forskaling. Kristiansand kommune som eier blir kontaktet i denne forbindelsen. Enighet om å fjerne disse for egen sikkerhet til blokka.

Styret:

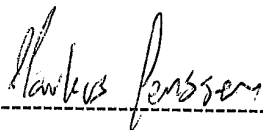
Styret ble valgt for 1.år til.

Dugnad:

8.mai, info kommer.

Sted: Kristiansand.

Dato: 30.04.24



Marcus Jenssen



Hadish Mehari Melles



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Slettheiveien 55A

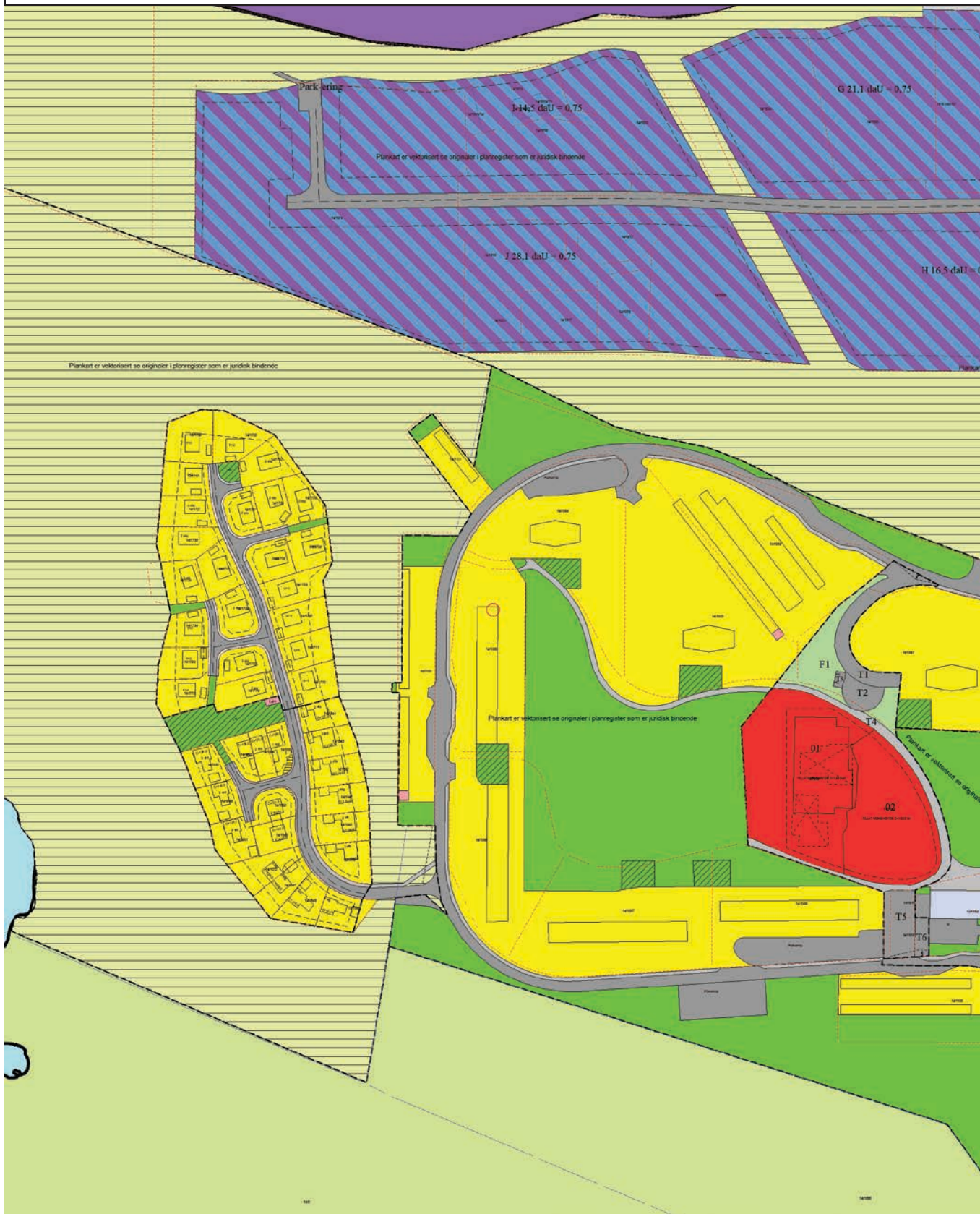
Målestokk: 1:3000

Dato: 23.07.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



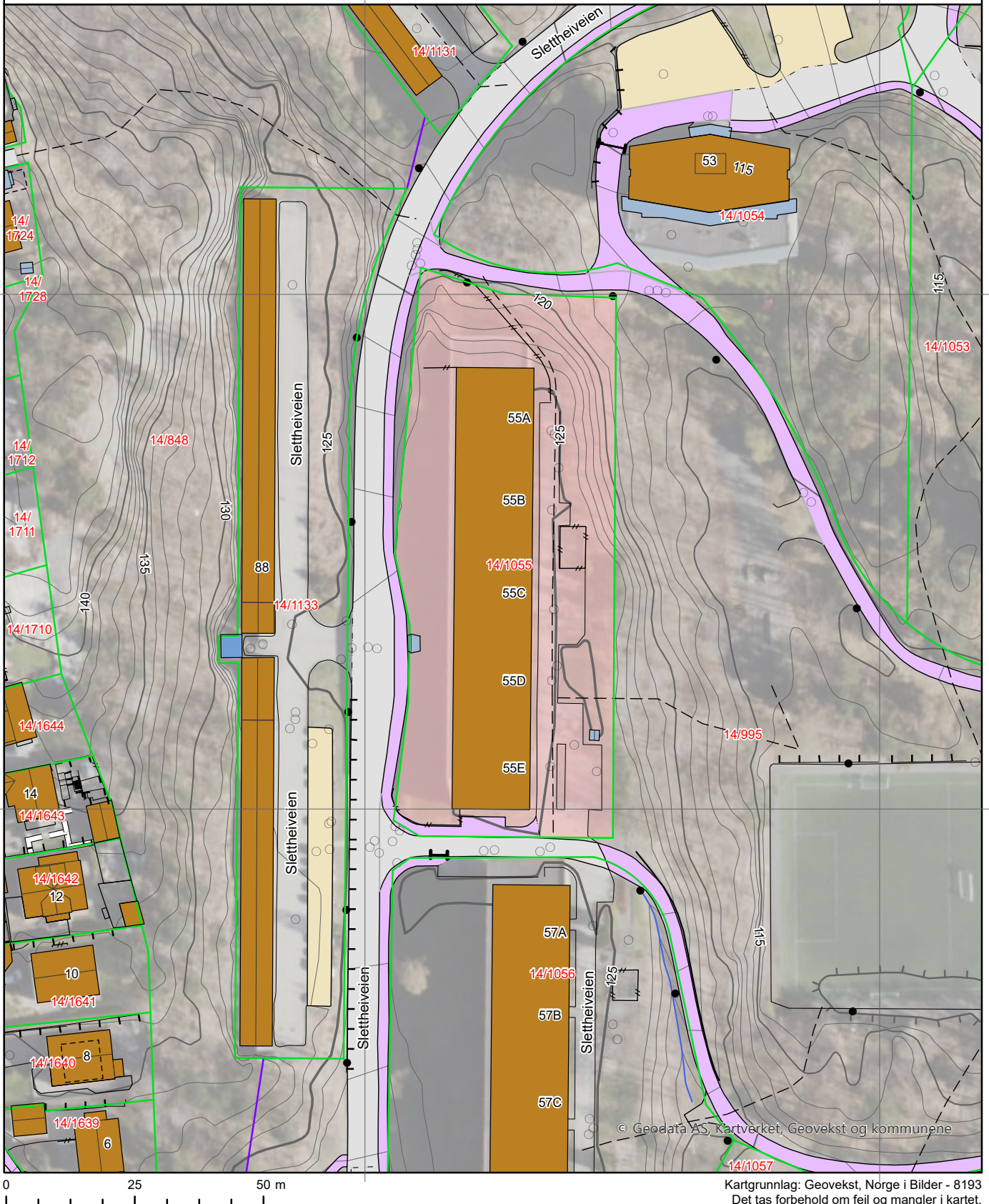
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/14/1055/0/40

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 23.7.2024

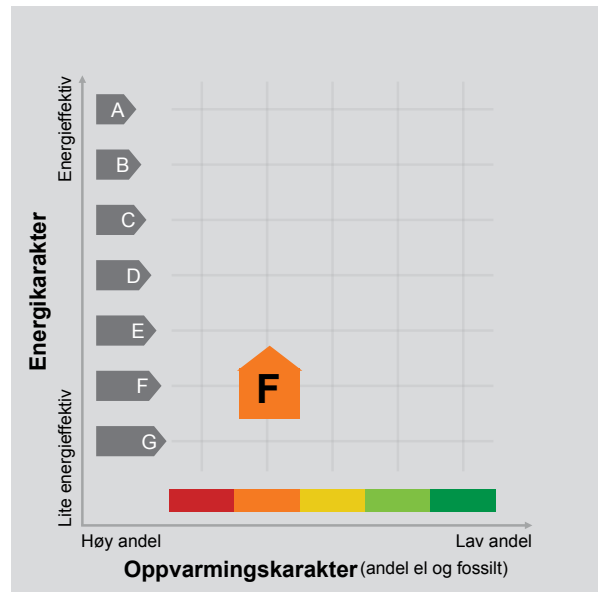


0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ENERGIATTEST

Adresse	Slettheiveien 55A
Postnummer	4626
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	1055
Seksjonsnummer	40
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168076509
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2024-13313
Dato	22.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning

- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket


Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



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/kommentar):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp

x Oppvaskmaskin Annet: kombiskap side by side skap med vann og isbiter følger ikke med, den kan kjøpes for 10 000 kr. Kjøpt november 2023 for 17000 kr fra Rolfs elektro(garanti 10 år)
- Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
- Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted / Dato

Selgers signatur

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

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

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Nybakken, Pia Marjaana	03.03.1968	BANKID	22.08.2024 12:57



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



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Slettheiveien 55A, 4626 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

KRISTOFFER MUNKSGAARD | Eiendomsmegler | **417 37 373**

kristoffer.munksgaard@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SØGNE** | Sentrumsveien 27 | 38 02