

# Fidjeåsen 12A

Fidjeåsen



Prisantydning: **kr 1 990 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormegleren.no





# Flott 3- roms andelsleilighet med solrik uteplass | Parkeringsplass i kjeller | Attraktivt område

OMRÅDE  
**Fidjeåsen**

ADRESSE  
**Fidjeåsen 12A, 4639  
KRISTIANSAND S**

Prisantydning  
**kr 1 990 000,-**

Fellesgjeld: **kr 723 727,-**  
Omkostninger: **kr 20 281,-**  
Totalpris: **kr 2 734 008,-**  
Formuesverdi: **kr 637 159,-**  
Fellesutgifter: **kr 10 405,-**

---

BRA-i: 69 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

BRA Total: 72 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Andelsleilighet  
Byggeår: 2006  
Soverom: 2  
Etasje: 1  
Eierform bygning: Andel  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 8467 m<sup>2</sup>



**Sarah Skeimo**  
Eiendomsmegler

**970 78 913**  
**sarah.skeimo@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Lund**  
Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S  
38 02 22 22  
sormegleren.no

# FIDJEÅSEN 12A

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 389 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 25 i Fidjeåsen Bomiljø Borettslag med orgnr. 988004448

### Areal

BRA - i: 69 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 72 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Entré, gang, to soverom, stue/kjøkken, bad

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillende bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv. Bod med dør ute blir tatt med i eget felt. Den er ikke med i totalt areal, men blir satt opp som egen post.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

8467 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Stor felles tomt for borettslaget.

Denne andelen disponerer terrasse og hage ut fra stuen.

### Beliggenhet

Beliggenhet er en av de viktigste årsakene til at en eiendom er populær, og dette er helt klart en svært attraktiv beliggenhet. Her på Fidjeåsen har du nærhet til bl.a havet, båtliv, gode badeplasser og gode solforhold.



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

En liten gåtur unna finner du dagligvarebutikken Kiwi.

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

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

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

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Henrik Løvdal

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Innhold**

1. etasje:

Vindfang/gang, to soverom, bad/wc, kjøkken og stue med utgang til terrasse/hage.

Utebod ved inngangsparti

En parkeringsplass i kjeller

### **Standard**

Utdrag fra tilstandsrapport:

UTVENDIG

Vinduer fra byggetiden. 1. vindu på soverom kan ikke åpnes.

Ytterdører fra byggetiden.

Terrasseplattning. Terrassebord i tre. Det er lagt plater mellom terrassebjelker over. Dette skal være tak for terrassen.

INNVENDIG

Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig.

Men parkettgulv er slitt. Det er mer enn vanlig.

Der må det oppgraderes med sliping og lakking, eller bytte parkett.

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal

renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Peisovn. Feier bør anbefale eventuelle tiltak og sjekke pipe/feie pipe ved neste befaringsdag.  
Det ble målt med fuktmåler og pigger direkte i bunnsvill mot terreng i boden. Der var det ingen forhøye verider av fukt.  
Innvendige dører har vanlige bruksmerker. Men noen av disse er litt mer enn vanlig. Noen oppgraderinger/utskiftninger må gjøres.

#### VÅTROM

Bad

Bad i fra byggetiden.

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

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til opp slukrist. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren.

Kunne ikke sjekket oppi sluket. Dusjkabinettet kunne ikke flyttes. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Dusjen ligger mot kjøkkeninnredning. Det er ikke laget hull i tilliggende vegg mot dusjen. Det ble fuktsøkt inne i rommet uten å finne unormale verdier.

Vegger har våtromsplater. (Dvs synlig fuktsikring).

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

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

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

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

Lufting fra ventil og vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad.

Vvbereder på 198 liter fra 2005.

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Elektrisk kontroll anbefales. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen anbefales det å gjøres av elkontrollør.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

#### TOMTEFORHOLD

Forstøtningsmurer. Gjerder må monteres for å sikre tomten.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Henrik Løvdal den 06.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leilighet i Borettslag. Egen bod ved inngangspartiet.

Vinduer og dører i fra byggetiden.

Terrasse i tre ut i fra stuen.

Bad og kjøkken i fra byggetiden.

Gulvparkett enkelte plasser er slitt.

Ingen lekkasjer fra rør. Automatsikringer i skap i gang.

Borettslaget vurderer når utvendig fasader må pusses opp eller byttes.

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

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

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

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Innvendig

Overflater,TG2

Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig. Men parkettgulv er slitt. Det er mer enn vanlig. Der må det oppgraderes med sliping og lakking, eller bytte parkett.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Parkett er flere plasser slitt.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Radon,TG2

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører,TG2

Innvendige dører har vanlige bruksmerker. Men noen av disse er litt mer enn vanlig. Noen oppgraderinger/utskiftninger må gjøres.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Våtrom

1.etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Andre tiltak:

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

1.etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Kunne ikke sjekket oppi sluket. Dusjkabinettet kunne ikke flyttes. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.

Vurdering av avvik:

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

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.

Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg,TG2

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Elektrisk kontroll anbefales. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

21.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

Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar:El-anlegg er ikke rehabilitert eller fullstendig utskiftet.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

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

Nei

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

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

Nei

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

Nei

14.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

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

Ja

16.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?

Ja

Kommentar: Det anbefales å ta en kontroll av det elektriske anlegget ved overtagelse av eiendommen, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

Tomteforhold

Forstøtningsmurer,TG3

Forstøtningsmurer. Gjerder må monteres for å sikre tomten.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Boligbygg med flere boenheter

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei  
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei  
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

#### Bod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei  
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei  
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

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

#### Innbo og løsøre

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

#### Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: kun integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin på bad kan medfølge etter avtale.

#### Parkering

Parkeringsplass i parkeringskjeller. Forøvrig egen gjesteparkering utendørs

#### Forsikringselskap

If Skadeforsikring NUF

#### Polisnummer

SP588194

#### Diverse

Eiendommen selges på grunnlag av salgsfullmakt. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Det var utvendig vask og maling av bygninger sommer 2024.

Utdrag fra generalforsamling 2024:

Borettslaget hadde i 2023 flere store vedlikeholds og utbedringsprosjekter på bygningsmassen som medførte høyere vedlikeholdskostnader enn normalt. Blant annet måtte borettslaget bekoste utvendige utbedringer av vanninntrenging i rekke 10 og 12, bytte piperør i 3 leiligheter i rekke 12 etter pålegg fra brannvesenet (sprekkdannelse etter sprengning) samt at borettslaget måtte investere i wifi-nettverk som dekket hele garasjen for å sikre lading til elbiler. Alt dette medførte ved årsslutt et overforbruk for vedlikehold på rundt 200 000 kroner. Da det ikke er planlagt større vedlikeholdsoppgaver i 2024, vil vi prøve å "ta inn igjen" dette overforbruket for 2023 i 2024 - og dermed slippe å overføre midler fra vedlikeholdskonto/ sparekonto. Til info er beløpet på sparekonto er p.t. kr. 400 000 (bufferkonto avsatt til fremtidig vedlikehold). I budsjettet for 2024 er det altså ikke lagt inn store summer til vedlikehold.

Infosak: På sikt må kapasiteten for lading i garasjeanlegg økes

Forslag til vedtak:

Ettersom flere velger elbil og lading, må vi trolig øke kapasiteten på inntaktsikring betydelig (er i dag inntil 63 A). Dette vil medføre at det må gjøres en større jobb som involverer nettselskapet, entreprenører og elektrikerfirma. Og dermed en betydelig kostnad på rundt 100 000 kroner samt høyere nettleie. Inntil videre ser det ut til at systemet slik det er satt opp i dag med lastbalansering, tåler dagens samlede lading. Husk at den enkelte nå blir satt i ladekø og at lading vil skje over flere timer.

Dette arbeidet kan eventuelt legges inn i budsjettet for neste år. Kun til orientering.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Peisovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

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

## **BORETTLAGET/ØKONOMI**

### **Formuesverdi primær**

Kr 637 159

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 421 204

### **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**

Driftskostnader kr 2 409,- (inkl her er kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring etc)

Avdrag felleslån kr. 1 912,-

Avdrag felleslån kr. 2 390,-

Renter felleslån kr. 991,-

Renter felleslån kr. 2 016,-

Vedlikehold kr. 195,-

Dugnadsbidrag kr. 42,-

Telenor TV / Bredbånd kr. 450,-

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 10 405

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 723 727

### **Andel fellesgjeld år**

2024

---



**Fellesgjeld pr. dato**

03.09.2024

**BORETTSLAGET****Borettslagsnavn**

Fidjeåsen Bomiljø Borettslag

**Organisasjonsnummer**

988004448

**Andelsnummer**

25

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 30008735960, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.09.2024: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 03.09.2024: 3 555 681

Andel av saldo: 216 121

Første termin: 25.06.2007Første avdrag: 25.06.2012 ( siste termin 25.03.2032 )

Lånenummer: 114999741, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 03.09.2024: 4.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 26

Saldo per 03.09.2024: 19 229 345

Andel av saldo: 507 606

Første termin: 31.12.2007Første avdrag: 31.12.2015 ( siste termin 30.06.2037 )

Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

**Forkjøpsrett**

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

**Styregodkjennelse**

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

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute innenfor borettslagets eiendom.

Ekskremerter fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom.

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

Det er meldeplikt til styret, og det skal settes opp egen husdyrkontrakt.

## **FORRETNINGSFØRER**

### **Forretningsfører**

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

### **Eierskiftegebyr**

Kr 6385

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/95/389:

13.06.2006 - Dokumentnr: 12688 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 28.03.2006. Ferdigattesten gjelder tomannsbolig/rekkehus. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

28.03.2006.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan bestemmelser til bebyggelsesplan for Tømmerstø - felt Fidje delområde B2/B7. Godkjent 29.03.2001. Endring av bebyggelsesplan delområde B2- B7 for felt BB1 og BB2, godkjent 03.06.04. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## **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 1 990 000

#### **Fellesgjeld**

Kr 723 727

#### **Totalpris**

Kr 2 734 008

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Tinglysning av hjemmelovergang: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

Forhåndsvarsling av forkjøpsrett kr 7 981,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 20 281,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

#### **Overtakelse**

Etter avtale.

#### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres.



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

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

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 2,00 % inkl. mva. i provisjon.

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 99 799,54,- 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**

Karen Hildur Gjødestøl v/fullmektig Robert Gjødestøl

#### **Oppdragsansvarlig**

Sarah Skeimo

Eiendomsmegler

[sarah.skeimo@sormegleren.no](mailto:sarah.skeimo@sormegleren.no)

Tlf: 970 78 913

#### **Ansvarlig megler**

Sarah Skeimo

Eiendomsmegler

[sarah.skeimo@sormegleren.no](mailto:sarah.skeimo@sormegleren.no)

Tlf: 970 78 913

Sørmegleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22

4632 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

#### **Salgsoppgavedato**

17.09.2024

---





















 Boligfotograf.net



**SØRMEGLEREN**

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

# Nabolagsprofil

Fidjeåsen 12A - Nabolaget Rabbersvik/Tømmerstø/Fidjeåsen - vurdert av 167 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Fidjeåsen Linje M4, N4	5 min	0.3 km
Holte skole/snuplass Linje 17, 18, 18X, N18, 58, 211	8 min	0.6 km
Kongshavn brygge Linje 91	5 min	3.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	16 min	12 km
Kristiansand Kjevik	20 min	

## Skoler

Odderhei skole (3-7 kl.) 354 elever, 18 klasser	23 min	1.6 km
Valsvigveien skole (1-2 kl.) 131 elever, 8 klasser	4 min	2.1 km
Strømme skole (1-7 kl.) 355 elever, 23 klasser	8 min	4.1 km
Holte skole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	6 min	0.4 km
MARITIM vgs. Sørlandet	5 min	
Kristiansand katedralskole/Gimle	15 min	

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

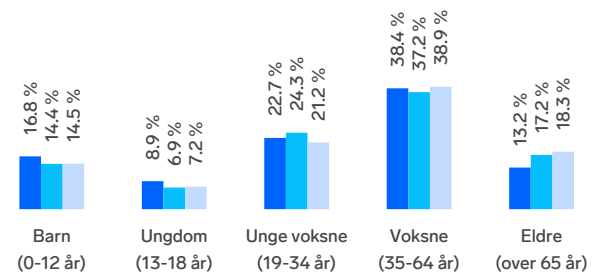
Veldig bra 91/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Fidje barnehage (1-5 år) 101 barn	10 min	0.7 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 79 barn	25 min	1.8 km
Espira Dvergsnes barnehage (1-5 år) 112 barn	26 min	1.9 km

## Dagligvare

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


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss


 **Støynivået**  
Lite støynivå 97/100


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

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

## Sport

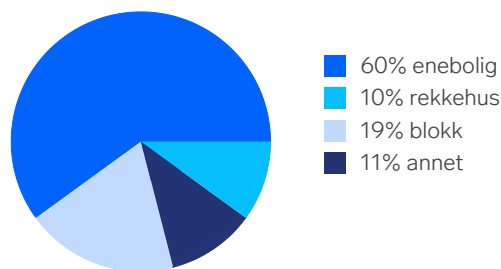
 Fidgeåsen ballbane 3 min   
Ballspill, sandvolleyball 0.2 km

 Tømmeråsen balløkke 6 min   
Ballspill 0.5 km

 Fresh Fitness Rona 8 min 

 Randesund fysio og Tr.senter 11 min 

## Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

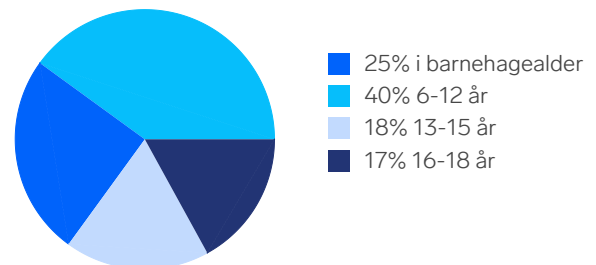


## Varer/Tjenester

 Rona Senter 8 min 

 Apotek 1 Dvergsnes 24 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



0%

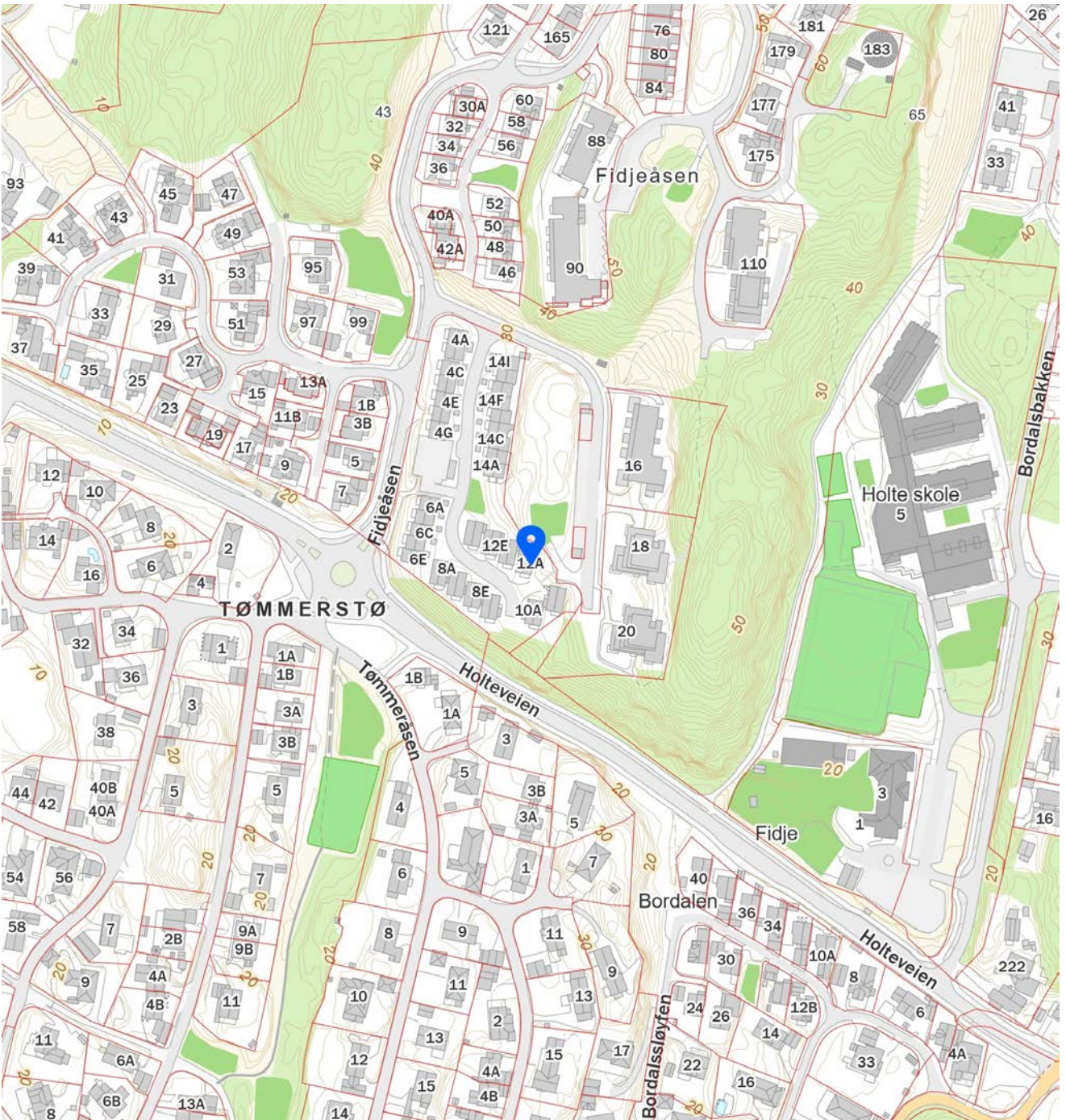
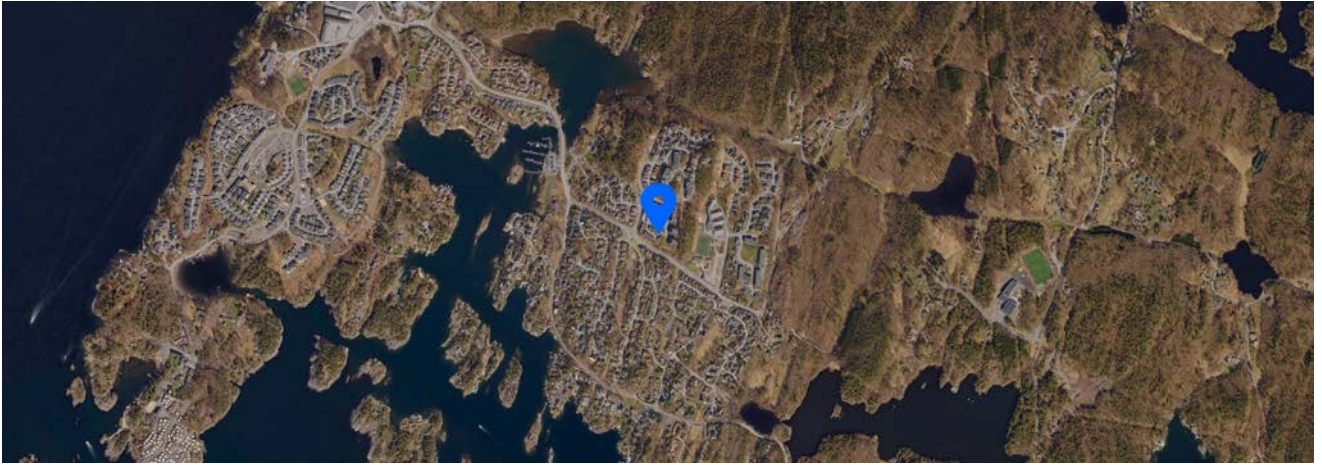
45%

 Rabbersvik/Tømmerstø/Fidgeåsen  
 Kristiansand  
 Norge

## Sivilstand






		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%







# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Fidjeåsen 12 A, 4639 KRISTIANSAND S
-  KRISTIANSAND kommune
-  # gnr. 95, bnr. 389
-  # Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.09.2024

Rapportdato: 15.09.2024

Oppdragsnr.: 20308-1867

Referansenummer: VI3317

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik Løvdal



 Medlem av  
Sørlandstakst



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

## Norsk takst

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



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

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

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

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

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger. I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



### Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i Borettslag. Egen bod ved inngangspartiet.  
Vinduer og dører i fra byggetiden.  
Terrasse i tre ut i fra stuen.  
Bad og kjøkken i fra byggetiden.  
Gulvparkett enkelte plasser er slitt.  
Ingen lekkasjer fra rør. Automatsikringer i skap i gang.

Borettslaget vurderer når utvendig fasader må pusses opp eller byttes.

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

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer fra byggetiden. 1. vindu på soverom kan ikke åpnes.  
Ytterdører fra byggetiden.  
Terrasseplating. Terrassebord i tre. Det er lagt plater mellom terrassebjelker over. Dette skal være tak for terrassen.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen var møblert på befaringdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig.  
Men parkettgulv er slitt. Det er mer enn vanlig. Der må det oppgraderes med sliping og lakking, eller bytte parkett.  
Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.  
Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre. Peisovn. Feier bør anbefale eventuelle tiltak og sjekke pipe/feie pipe ved neste befarings.  
Det ble målt med fuktmåler og pigger direkte i bunnsvill mot terreng i boden. Der var det ingen forhøye verider av fukt.  
Innvendige dører har vanlige bruksmerker. Men noen av disse er litt mer enn vanlig. Noen oppgraderinger/utskiftinger må gjøres.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Bad i fra byggetiden.  
Våtromsplater på vegger. Vegg og himling er i ok stand.  
Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren.  
Kunne ikke sjekket oppi sluket. Dusjkabinettet kunne ikke flyttes. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.  
Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Elektrisk vifte trakk luften ut.  
Dusjen ligger mot kjøkkeninnredning. Det er ikke laget hull i tilliggende vegg mot dusjen. Det ble fuktsøkt inne i rommet uten å finne unormale verdier.  
Vegger har våtromsplater. (Dvs synlig fuktsikring).

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens.  
Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.  
Lufting fra ventil og vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad.  
Vvbereder på 198 liter fra 2005.  
Elektrisk anlegg fra byggetiden. Elektrisk kontroll anbefales. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen anbefales det å gjøres av el-kontrollør.  
Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Forstøtningsmur. Gjerder må monteres for å sikre tomten.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

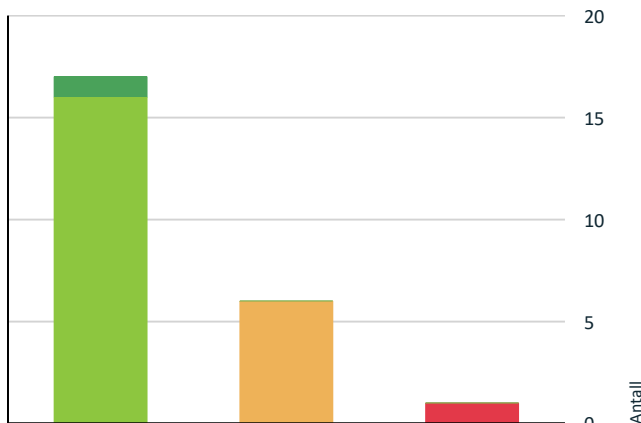
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### **Bod**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

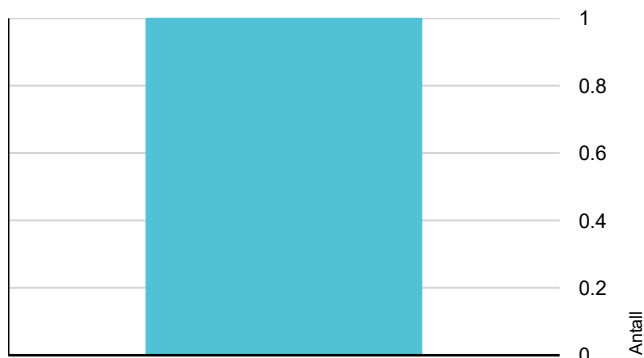
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.



Kostnadsestimat: Under 10 000

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkett er flere plasser slitt.



##### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



##### Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.



##### Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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



##### Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



##### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Elektrisk kontroll anbefales. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

---

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2006

**Kommentar**  
I følge eiendomsverdi

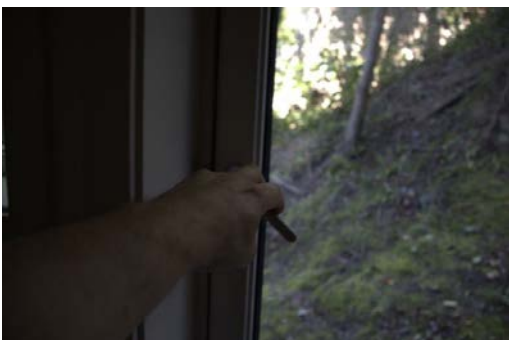
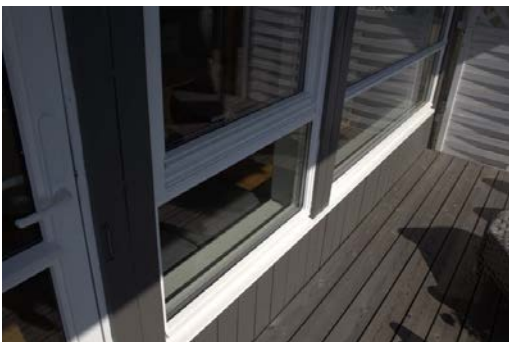
**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggetiden. 1. vindu på soverom kan ikke åpnes.



### TG 1 Dører

Ytterdører fra byggetiden.



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

Terrasseplattning. Terrassebord i tre. Det er lagt plater mellom terrassebjelker over. Dette skal være tak for terrassen.





# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Boligen var møblert på befaringdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig. Men parkettgulv er slitt. Det er mer enn vanlig. Der må det oppgraderes med sliping og lakking, eller bytte parkett.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Parkett er flere plasser slitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 2 Radon

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn. Feier bør anbefale eventuelle tiltak og sjekke pipe/feie pipe ved neste befaring.



### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det ble målt med fuktmåler og pigger direkte i bunnsvill mot terreng i boden. Der var det ingen forhøye verider av fukt.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har vanlige bruksmerker. Men noen av disse er litt mer enn vanlig. Noen oppgraderinger/utskiftinger må gjøres.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

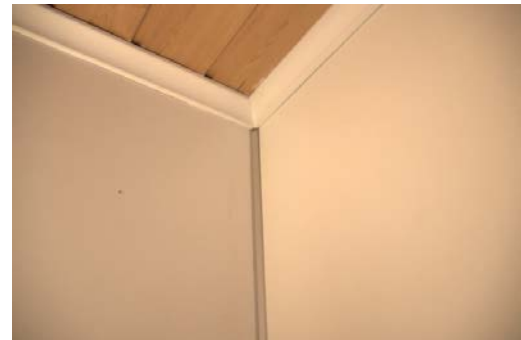
Bad i fra byggetiden.



### 1.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

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



### 1.ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren.

### Vurdering av avvik:

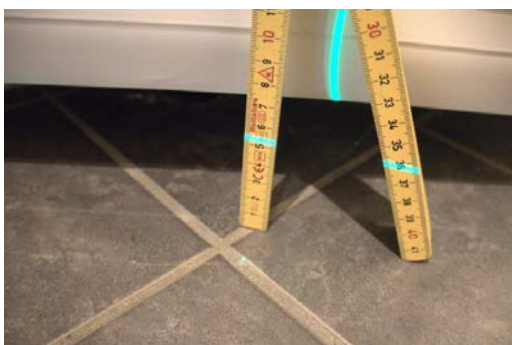
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

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



## 1.ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

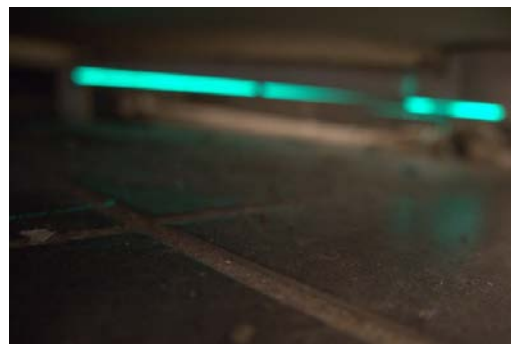
Kunne ikke sjekket oppi sluket. Dusjkabinettet kunne ikke flyttes. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## 1.ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin.



# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut.

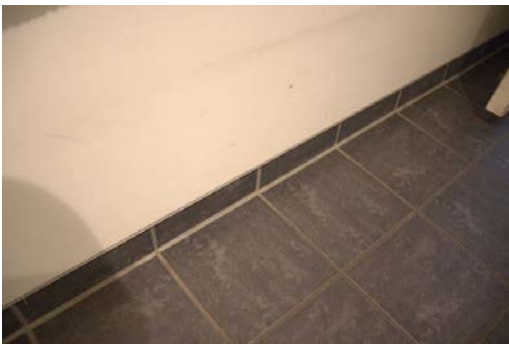


## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjen ligger mot kjøkkeninnredning. Det er ikke laget hull i tilliggende vegg mot dusjen. Det ble fuktsøkt inne i rommet uten å finne unormale verdier.

Vegger har våtromsplater. (Dvs synlig fuktsikring).



## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

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



## KJØKKEN

## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.



# Tilstandsrapport



## TO 1 Avløpsrør

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



## TO 1 Ventilasjon

Lufting fra ventil og vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad.

## TO 1 Varmtvannstank

Vvbereder på 198 liter fra 2005.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt



## 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.*

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Elektrisk kontroll anbefales. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

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.  
**2006 El-anlegg er ikke rehabilitert eller fullstendig utskiftet.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**

# Tilstandsrapport

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?  
**Ukjent**

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

## Generelt om anlegget

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

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

## Inntak og sikringskap

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

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

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

**Ja Det anbefales å ta en kontroll av det elektriske anlegget ved overtagelse av eiendommen, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.**

## Generell kommentar

Det er kun gjort en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



## TG 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.*

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

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

## TOMTEFORHOLD

### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer. Gjerder må monteres for å sikre tomten.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

**Byggeår**  
2006

**Kommentar**  
I følge eiendomsverdi

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

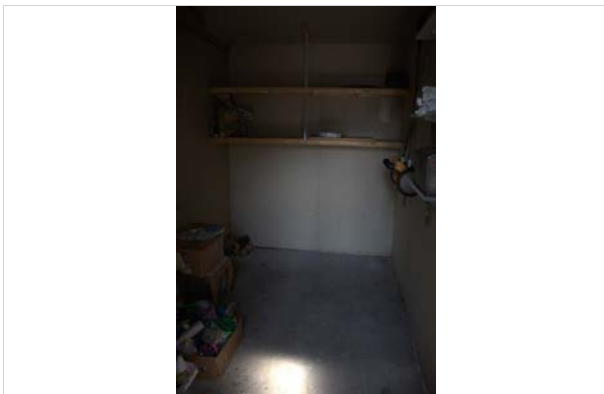
### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Enkel bod ved siden av inngangsdøren.  
Litt slitasje på innvendige plater. Ellers er boden vanlig slitt.

TG: 1.





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	69			69	10
<b>SUM</b>	<b>69</b>				<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>69</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

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

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		3		3	
<b>SUM</b>		<b>3</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>3</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	69	0
<b>Bod</b>	0	3

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

Bod

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.9.2024	Henrik Løvdal	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	95	389		0	8467.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fidjeåsen 12 A

### Hjemmelshaver

Fidjeåsen Bomiljø Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FIDJEÅSEN BOMILJØ BORETTSLAG	988004448			Gjødestøl Karen Hildur

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

25

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i borettslag på Tømmerstø, Kristiansand.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
74 915 000	2006



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.09.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.03.2006		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.02.2005		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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VI3317>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Fidjeåsen 12A, 4639 KRISTIANSAND S

05 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Fidjeåsen 12A

**Postadresse**

Fidjeåsen 12A

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

ca 2008

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

15 - 16 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Gjødestøl, Robert Ervik





## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Egenerklæring

---

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

Fukt i utebod. Det er fukt merker på yttervegg mot dør i bod, etter en lekkasje i gesims 2 etg. Lekkasjen ble tettet sommer 24. Sameiet skal bytte gips og sjekke om andre ting må gjøres.

## 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 94021871**

# Egenerklærings skjema

Name: **Gjødestøl, Roberth**      Date: **2024-09-05**

Identification  
 Gjødestøl, Roberth



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



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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikknett. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikknett følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.
15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten står under punktet «løsøre» i salgsoppgaven

# BOREGLER

## FOR

### FIDJEÅSEN BOMILJØ BORETTSLAG

(Vedtatt i generalforsamling 20.6.2007 )

#### Borettslagets eiendom

Den enkelte beboer er pliktig til å verne om borettslagets eiendom, både innvendig og utvendig, og, etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte. Manglende vedlikehold, hærverk og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt.

Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til styret.

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

#### Dugnad

Det avholdes dugnad etter styrets beslutning. Styret registrerer deltakelse. Dersom en andelseier ikke kan delta til fastsatt tid, vil dugnad kunne gjennomføres på annen dag etter styrets samtykke.

Styret fastsetter eventuelt andre ordninger dersom enkelte ikke kan delta i slik fellesinnsats.

#### Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra borettslaget skjer via det kommunale system. Søppeldunker plasseres innenfor borettslagets eiendom og brukes i samsvar med de av kommunen fastsatte regler.

#### Merknad:

- a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Det ordinære dunksystem er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere slike kvanta bort.
- b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom dersom de vil være til sjenanse for andre.

#### Parkering

Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. En plass per bil er utgangspunktet. Styret fastsetter hvor motorsykler, sykler, mopeder etc. skal kunne settes.

Det må bare parkeres på avmerkede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

Det avsettes plass til gjester. Disse plassene skal likeledes merkes.



Barnevogner, sykler, ski mv. må plasseres slik at de ikke hindrer vanlig ferdsel.

## Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom.

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

Det er meldeplikt til styret.

Egen husdyrkontrakt settes opp, underskrives av styrets leder og inngår som en del av borettslagets boregler.

## Fellesarealer

- Fellesrom rengjøres etter slikt opplegg som styret fastsetter.
- I fellesrom er det ikke tillatt å sette private ting som sykler etc.

## Bruk av veranda

- Blomsterkasser og andre gjenstander skal henge på innsiden av rekkverket.
- Risting av tøy, matter og lignende skal ikke finne sted fra veranda.
- Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning at det av sikkerhetsmessige grunner utvises det største forsiktighet.

## Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger, antenner, markiser etc. Balkongflagg er tillatt.

## Bruksoverlating

Dersom en andelseier ønsker å overlate bruken av leilighetene til andre, må styret orienteres og gjeldende regler legges til grunn.

Bruksoverlating er tillatt innenfor borettslagslovens bestemmelser.

## Overholdelse av fastsatte boregler

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

Den enkelte beboer må beflitte seg på å vise hensyn til de øvrige beboerne i borettslaget og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.

# Vedtekter

for Fidjeåsen Bomiljø borettslag org nr 988 004 448

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag

Vedtatt på generalforsamling den 21.04.22, sist endret 27.01.05.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

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

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

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

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

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

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

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

## 4-2 Bruksoverlating

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Særlig om utvendig vedlikehold

- (1) Borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold av bygningene, men husvask og maling utføres av andelseier på egen del av bygningene. Maling skal skje samme år og periode for hele borettslaget og tidspunkt vurderes av styret ut fra slitasje og generelt vedlikeholdsbehov. Maling kjøpes inn av borettslaget, som også bestemmer fargen. Malerkoster og lignende kjøpes inn av andelseier. Hvis maling ikke blir utført i tilstrekkelig grad, kan styret gi andelseier en frist med å få malt sin del. Og dersom fristen ikke overholdes, skal styret engasjere fagfolk til å gjøre jobben på andelseiers regning. Kostnaden dekkes av andelseier via ekstra innkreving over fellesutgiftene.
- (2) Tilbygg og endringer i fasaden skal behandles i generalforsamling. Andelseier skal søke om generalforsamlingens godkjenning, og søknaden må være vedlagt tegninger. Bygningsmessige endringer krever 2/3 flertall. Generalforsamlingen tar stilling til hvem som skal ha ansvar for det utvendige vedlikeholdet av tiltaket. Normalen vil være at borettslaget overtar ansvaret på samme måte som for resten av bygningene, men at andelseiers andel av felleskostnadene (andelsbrøk) økes noe tilsvarende forventet økt fremtidig vedlikehold. Generalforsamlingen tar stilling til endring i andelsbrøk for hvert enkelt tilfelle. Styret kan kreve at arbeidene skal utføres av fagfolk. Dersom det i etterkant skulle oppstå ekstra vedlikeholdskostnader som følge av at arbeidet ikke er gjort fagmessig og av fagfolk, så vil andelseier bli belastet for kostnadene ved dette. Ved eventuelt salg trer ny andelseier inn i tidligere eiers posisjon, og overtar dette ansvaret overfor borettslaget.
- (3) Borettslaget har ansvaret for vedlikehold av borettslagets tomt. Men den del av tomten som naturlig hører til den enkelte andel vedlikeholdes av andelseier. Dersom styret finner at andelseier ikke vedlikeholder sin del innenfor normal standard, så kan styret gi andelseier en frist til å få utført vedlikeholdet på sin del. Og dersom fristen ikke overholdes, skal styret



engasjere andre til å gjøre jobben på andelseiers regning. Kostnaden dekkes av andelseier via ekstra innkreving over fellesutgiftene.

- (4) Bygningsmessige konstruksjoner på tomten skal søkes om til generalforsamlingen på samme måte som tilbygg. Dette gjelder for eksempel frittliggende bod, frittliggende garasje og mur/trapp/platting. Det samme gjelder sprengning, graving og andre vesentlige endringer på tomten. Men for slike frittstående konstruksjoner, inkludert plattinger inntil bygningen, vil det alltid være andelseier som har vedlikeholdsplikten, jfr. forrige avsnitt.
- (5) Den enkelte andelseier har eksklusiv rett til bruk av uteoppholdsarealer i form av balkonger/terrasser på den enkelte bolig samt den delen av terrenget som er i direkte tilknytning til den enkelte bolig. Slikt areal er avgrenset av gang/kjøreveier, murer, gjerder ol. For leiligheter hvor to leiligheter deler hageparsell gjelder at leiligheten i 1. etasje disponerer den delen av hagen som går fra husveggen og ut til midt på plenen. Samme prinsipp gjelder for vedlikehold av det utvendige areal. Det utvendige areal som disponeres av andelseier skal også vedlikeholdes av andelseier.
- (6) Der flere andelseiere deler samme inngang/ oppgang skal alle dele likt på snømåking og plenklipping.

#### **5-2 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### **5-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Styret kan på vegne av generalforsamling ta avgjørelser i saker hvor andelseier søker om enkle utvendige endringer som eksempelvis levegg eller gjerde. Avgjørelser skal skje i henhold til gjeldende boregler/ husordensregler og fastsatte standarder for slike tiltak.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd, salg eller kjøp av fast eiendom,
  3. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over Vanlig 4. forvaltning,
  4. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

#### **10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredeende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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



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

### **11-1 Vedtektsendringer**

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
  - vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

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

## **12.Diverse vedtektsendringer besluttet i generalforsamling 21.04.22**

### **12-1 Bruk av felles garasjelegg**

- (1) I felles garasjelegg er det kun bil eventuelt båt og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy og dekk/hjul. Sykler kan også oppbevares.
- (2) Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjelegget. Herunder bensin og gass. Det er tillatt med maling, spylervæske og olje.
- (3) Det skal ikke utføres bilreparasjoner, reparasjoner på andre motorkjøretøy eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjelegget. Det er tillatt å bytte dekk og rengjøre bil innvendig. Utvending vask må skje utenfor garasje.
- (4) Det er kun tillatt å parkere bil, moped, motorsykkel, sykler eller oppbevare biltilbehør på egen garasjeplass. Ikke på fellesareal eller andres plasser.
- (5) Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slukkeinnsats. Normal bruk med hyller bak bil etc. er tillatt.
- (6) Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.

### **12-2 Generelt om støy og bruk av motorredskap**

- (1) Enhver andelseier plikter å ta hensyn til naboer i forhold til støy og sjenerende atferd. Alle andelseiere skal gjøre seg kjent med ordensreglene for borettslaget og følge disse.
- (2) Det er ikke tillatt med langvarig bruk av motorredskap som motorsag, ryddesag eller tilsvarende som kan virke sjenerende for naboer uten at dette avklares med styret i forkant. Normal kortvarig og begrenset bruk av motorredskap til vanlige vedlikeholdsaktiviteter som plenkipping, rydding etc. er tillatt.

# Innkalling til ordinær generalforsamling i FIDJEÅSEN BOMILJØ BORETTSLAG

Torsdag 25.04.2024 Kl: 18:30  
Lekeplassen

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Forslag til møteleder er Richard Lislevand

**Forslag til vedtak:** Richard Lislevand fungerer som møteleder

### 1.2 Valg av protokollfører

Forslag til protokollfører er Richard Lislevand

**Forslag til vedtak:** Protokollfører er Richard Lislevand

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

Forslag til å signere protokollen sammen med møteleder er Mette Kristiansen

**Forslag til vedtak:** Mette Kristiansen signere protokollen sammen med møteleder

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det foretas opptelling av fremmøtte samt opptelling av eventuelle fullmakter

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

## 2. Årsmelding

**Forslag til vedtak:** Styrets årsmelding tas til orientering

## 3. Regnskap og budsjett

Borettslaget har en sunn økonomi og god likviditet.

Borettslaget hadde i 2023 flere store vedlikeholds og utbedringsprosjekter på bygningsmassen som medførte høyere vedlikeholdskostnader enn normalt. Blant annet måtte borettslaget bekoste utvendige utbedringer av vanninntrenging i rekke 10 og 12, bytte piperør i 3 leiligheter i rekke 12 etter pålegg fra brannvesenet (sprekkdannelser etter sprengning) samt at borettslaget måtte investere i wifi-nettverk som dekket hele garasjen for å sikre lading til elbiler. Alt dette medførte ved årsslutt et overforbruk for vedlikehold på rundt 200 000 kroner. Da det ikke er planlagt større vedlikehold oppgaver i 2024, vil vi prøve å "ta inn igjen" dette overforbruket for 2023 i 2024 - og dermed slippe å overføre midler fra vedlikeholdskonto/ sparekonto. Til info er beløpet på sparekonto er p.t.. kr. 400 000 (bufferkonto avsatt til fremtidig vedlikehold). I budsjettet for 2024 er det altså ikke lagt inn store summer til vedlikehold.

SØBOs uttalelse om borettslagets økonomisk status følger som vedlegg før

fullmaktsskjemaet.

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

#### **4. Saker innmeldt fra eierne**

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

#### **5. Saker fra styret**

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

##### **5.1 Infosak: På sikt må kapasiteten for lading i garasjelegg økes**

Ettersom flere velger elbil og lading, må vi trolig øke kapasiteten på inntaktssikring betydelig (er i dag inntil 63 A). Dette vil medføre at det må gjøres en større jobb som involverer nettselskapet, entreprenører og elektrikerfirma. Og dermed en betydelig kostnad på rundt 100 000 kroner samt høyere nettleie.

Inntil videre ser det ut til at systemet slik det er satt opp i dag med lastbalansering, tåler dagens samlede lading. Husk at den enkelte nå blir satt i ladekø og at lading vil skje over flere timer.

Dette arbeidet kan eventuelt legges inn i budsjettet for neste år.

**Forslag til vedtak:** Kun til orientering.

#### **6. Styrehonorar**

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis for perioden april 2023 - april 2024.

**Forslag til vedtak:** Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 55 000.  
Styrehonorar er som tidligere år kr. 30 000 for styreleder og 10 000 for styremedlemmer. Vara mottar kr 5000 for et år.  
Generalforsamling godkjenner utbetaling for perioden april 2023-april 2024.

#### **7. Valg**

Nåværende styret:

Styreleder, Terje Tverberg  
Styremedlem, Richard Lislevand  
Styremedlem, Britt Karin Tendvall  
Varamedlem, Eivind Vigvold Larsen

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

##### **7.1 Valg av styreleder**

Styreleder skal i år velges for en periode på to år.

Terje Tverberg stiller til gjenvalg, med forutsetning om at hele det eksisterende styret blir gjenvalgt.

**Forslag til vedtak:** NN er valgt til styreleder for 2 år.

## **7.2 Valg av styremedlemmer**

Styremedlemmer de siste årene har vært Richard Lislevand og Britt Karin Tendvall. Begge stiller til gjenvalg med forutsetning om at om at hele det eksisterende styret blir gjenvalgt.

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

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

## **7.3 Valg av varamedlemmer**

Eivind Larsen stiller som vara.

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

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



# Styrets årsmelding for FIDJEÅSEN BOMILJØ BORETTSLAG 2023

FIDJEÅSEN BOMILJØ BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Terje Tverberg, Fidjeåsen 12 B  
Styremedlem, Richard Lislevand, Fidjeåsen 14 I  
Styremedlem, Britt Karin Tendvall, Fidjeåsen 6 D  
Varamedlem, Eivind Vigvold Larsen, Fidjeåsen 12 C

## Styrets arbeid i 2023

### Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

### Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

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

Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne .....

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatrapport klient 57 FIDJ E; SEN BOMILJ d BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 179 048	1 091 628	1 178 971	1 237 000
Inndekning av renter		886 479	429 797	560 000	1 007 500
Inndekning av ord. avdrag		1 568 173	1 782 008	1 764 500	1 586 000
Inndekning av IN avdrag	0	1 094 082	0	0	0
Innbetalt kabel TV		241 244	233 085	226 300	250 000
Leieinntekt parkering		4 800	3 000	4 800	4 800
Vedlikeholdsfond		100 224	100 224	100 000	100 000
Innbetalte dugnadspenger		20 664	20 664	20 600	20 600
Andre driftsinntekter	1	206 567	139 686	147 000	95 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 301 282</b>	<b>3 800 091</b>	<b>4 002 171</b>	<b>4 300 900</b>
<b>Drifts kostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	10 688	9 938	10 500	12 000
Styrehonorar	3	55 000	55 000	55 000	55 000
Forretningsfjrrerhonorar		80 123	79 467	81 000	81 000
R <sup>3</sup> dgivningstjenester		2 625	21 169	12 000	0
Kontingent boligbyggelag		12 000	9 400	10 300	12 000
Vaktmestertjenester		10 200	1 375	0	10 000
Ljnn	4	74 166	9 097	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	18 212	9 038	7 755	8 000
Vedlikehold/serviceavtaler	5	496 999	167 018	417 516	321 600
Kabel-tv		242 063	212 957	226 300	250 000
Bredb <sup>3</sup> nd/lp-telefon/kollektiv internett		5 363	3 451	3 500	3 500
Forsikring		189 568	172 336	184 000	203 000
Kommunale avgifter		574 892	528 812	555 500	608 000
Strnm		120 314	128 946	99 000	120 000
Verktjy, driftsmatriell, inventar		33 444	17 552	12 000	20 000
Kontorrekvisita, trykksaker		250	0	0	0
Drift maskiner		0	3 686	0	0
Andre driftsutgifter	6	6 572	6 291	6 300	6 300
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 932 479</b>	<b>1 435 533</b>	<b>1 680 671</b>	<b>1 710 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 368 803</b>	<b>2 364 559</b>	<b>2 321 500</b>	<b>2 590 500</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		10 578	2 938	3 000	3 000
Rentekostnad		885 081	431 140	560 000	1 007 500
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-874 503</b>	<b>-428 202</b>	<b>-557 000</b>	<b>-1 004 500</b>
<b>jsresultat</b>	<b>7, 8</b>	<b>2 494 300</b>	<b>1 936 357</b>	<b>1 764 500</b>	<b>1 586 000</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overfjring til/fra opptjent egenkapital		-2 494 300	-1 936 357	1 764 500	1 586 000
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-2 494 300</b>	<b>-1 936 357</b>	<b>1 764 500</b>	<b>1 586 000</b>

## Balanserapport klient 57 FIDJ E; SEN BOMILJ d BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	78 899 000	78 899 000
Andre fellesanlegg	9, 10	70 422	70 422
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		78 969 422	78 969 422
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		24 580	81 605
Andre leierestanser		0	11 213
Andre fordringer	11	146 720	91 908
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		809 907	912 950
Skattetrekkkonto, bundne midler		5 321	0
Sum omløpsmidler	7	986 529	1 097 676
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 955 951</b>	<b>80 067 098</b>

## Balanserapport klient 57 FIDJ E; SEN BOMILJ ð BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		4 100	4 100
Annen egenkapital		29 034 008	29 034 008
i rets resultat		2 494 300	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>31 532 408</b>	<b>29 038 108</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Husbanken	10, 12	19 850 423	21 607 986
Pant-og gjeldsbrev l³ n	10, 12	3 962 686	4 868 610
Borettsinnskudd	10, 12	24 440 000	24 440 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 253 109</b>	<b>50 916 596</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		45 294	46 226
Gjeld til forretningsfjrer		0	1 575
Leverand³rgjeld		66 838	47 395
Skyldig off. myndigheter		8 242	137
P³ l³pt l³nn, honorarer og feriepenger		8 331	975
P³ l³pne renter		4 234	3 931
Annen kortsiktig gjeld	13	37 494	12 156
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>170 433</b>	<b>112 394</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 423 542</b>	<b>51 028 990</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 955 951</b>	<b>80 067 098</b>

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

\_\_\_\_\_  
Terje Tverberg  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Richard Lislevand  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Britt Karin Tendvall  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

### Regnskapsprinsipper

Regnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalings tid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrige gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

### Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og fjres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

## Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter kr 206 567,- består av :

Kr. 87 547,- inntekt EI-bil lading

Kr.119 020,- inntekt maling bygg



## Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	10 688	9 938
Sum	10 688	9 938

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløpet er inkl. mva.

## Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	55 000	55 000
Sum	55 000	55 000

## Note 4 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lø NN	65 835	8 123
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	8 331	975
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	17 038	8 900
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	1 175	137
Sum	92 379	18 135

Borettslaget har gjennom 3 ret hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn et 3 rsværk.

Borettslaget er ikke pliktig til 3 ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er utover styrehonorar utbetalt kr. 40 625,- i lønn til styremedlemmer i 2023.

## Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	201 942	96 124
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	16 243	12 664
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	44 878	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	20 204	8 830
6609 KJØP AV MALING	86 015	3 672
6614 EGENANDEL SKADER	0	10 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	2 396	0
6623 VEDLIKEHOLD BODER	73 322	0
6626 SKADEDYRKONTROLL	13 625	18 730
6630 BRØYTING	19 625	5 498
6631 SKADER EKSKL. EGENANDEL FORSIKRING	5 250	0
6690 DUGNADSUTBETALINGER	13 500	11 500
Sum	496 999	167 018

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for 3 oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 6 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
7440 KONTINGENT NBBL	2 706	2 706
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 223	3 346
7790 ANDRE KOSTNADER	644	240
Sum	6 572	6 291

### Note 7 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	985 282	835 017
i rets resultat	2 494 300	1 936 357
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 663 486	-1 786 092
B. i rets endringer i disponible midler	-169 186	150 265
C. Disponible midler UB	816 096	985 282
Omløpsmidler	986 529	1 097 676
- Kortsiktig gjeld	170 433	112 394
Disponible midler 31.12	816 096	985 282

## Note 8 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	4 100	4 100
Annen egenkapital 01.01	29 034 008	27 097 652
i rets resultat	2 494 300	1 936 357
Sum egenkapital 31.12	31 532 408	29 038 108

## Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Snjppelboder	EL bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	78 840 000	70 422	59 000
i rets tilgang :	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	78 840 000	70 422	59 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	78 840 000	70 422	59 000
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	2006	2008	2018
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :			

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfjrt, jmf note vedlikehold.

## Note 10 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokfjrt gjeld sikret ved pant 31.12	48 253 109	50 916 596
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	8 454 727	8 038 997
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	78 969 422	78 969 422

## Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer best<sup>3</sup> r av periodiserte kostnader som gjelder neste <sup>3</sup> r.

## Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	Sparebanken Sør
L <sup>3</sup> nenummer:	114999741	30008735960
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2007	2007
Rentesats:	3,923 %	5,50 %
Betingelser:	Flytende nominell rente fra 01.11.23 3,873	Flytende rente nominell 5,45%
Beregnet innfridd:	30.06.2037	25.03.2032
Opprinnelig lånebeløp:	34 030 000	20 370 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	21 607 986	4 868 610
Avdrag i perioden:	1 757 563	905 924
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	19 850 423	3 962 686
Andelssaldo 01.01:	2 405 792	5 957 028
Innbetalt IN i perioden:	600 720	493 363
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	146 882	531 470
Andelssaldo 31.12:	2 859 630	5 918 920
Sum pantegjeld for låneåret:	22 710 053	9 881 607

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låneåret 114999741	17	584 450	9 935 650
	19	521 830	9 914 770
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låneåret 30008735960	9	254 306	2 288 754
	7	227 059	1 589 413
	1	84 519	84 519

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet låneåret er helt eller delvis betalt.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som eksterne låneårgiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter eksterne låneårgiver inntil låneåret er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over låneåret i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med låneåret, så er denne delen av tabellen frørt som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret.

Låneåret pantet reduseres som følge av at låneåret nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen.

Sum pantegjeld for låneåret: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

Låneåret i Husbanken var avdragsfritt frem til juni 2012, og 30.06.12 ble det betalt et avdrag til Husbanken på kr. 587.354,00. Borettslaget søkte deretter Husbanken

om å forlenge den avdragsfrie perioden fram til 31.12.2015 og forlenge innfrielsesdatoen med 5 år fra 30.06.2032 til 30.06.2037. Dette ble innvilget av Husbanken.

Låneåret i Husbanken var avdragsfritt frem til 31.12.2015 og avdrag ble krevd inn forskuddsvis fra eierne fra og med 01.07.2015.

Det understrekes at dagens låneavtale og forutsetninger ligger til grunn, og at beregningen gjelder effekten av avdrag isolert sett.

Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal rukes, og fra hvilket tidspunkt.

Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om utvikling i de nedliggende felleskostnadene i fremtiden, og man må utvise forsiktighet med å bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

## Uttalelse om borettslagets økonomiske status

Årsregnskapet til borettslaget viser et driftsunderskudd på kr 169.357, - for 2023. Gjennom 2023 har det påløpt ekstraordinære kostnader til bl.a. lønn, elektro (installasjon av wifi), maling og vedlikehold av boder som ble høyere enn, eller var uforutsette, da styret budsjettert på høsten 2022.

Selv om det ble et driftsunderskudd i 2023, har borettslaget tilfredsstillende med disponible midler (ca.kr. 30.000, - pr andel i snitt, medio april 2024), og god likviditet til å håndtere normale og mindre uforutsette kostnader som skulle dukke opp gjennom året.

I budsjett 2024 er det tatt høyde for å kunne dekke inn mye eller alt av driftsunderskuddet for 2023, da det er forventet et roligere driftsår på bl.a. vedlikehold og lønn i 2024, samt at felleskostnadene til drift ble økt med 5 % fra 1.1.24.





KRISTIANSAND  
KOMMUNE

# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 95 Bnr.: 389 Fnr.: Snr.:

Adresse: Fidjeåsen 12A

Areal i m<sup>2</sup>: 8467

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

## Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 04.09.2024

Sign.: Suzana Rijic





Klungland, Toralv Byggmester  
Postboks 1160  
4683 SØGNE

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200603916-3

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato:28032006

---

**FERDIGATTEST**Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

Byggeplass:	FIDJEÅSEN 12A,B,C,D,E,F,G og H	Eiendom:	95/389
Tiltakshaver:	Fidje Bomiljø AS, c/o Norsk Energigjenvinning AS	Adresse:	Mjåvannsveien 68, 4628 KRISTIANSAND S
Søker:	Klungland, Toralv Byggmester	Adresse:	Postboks 1160, 4683 SØGNE
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver







# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Fidjeåsen 12A

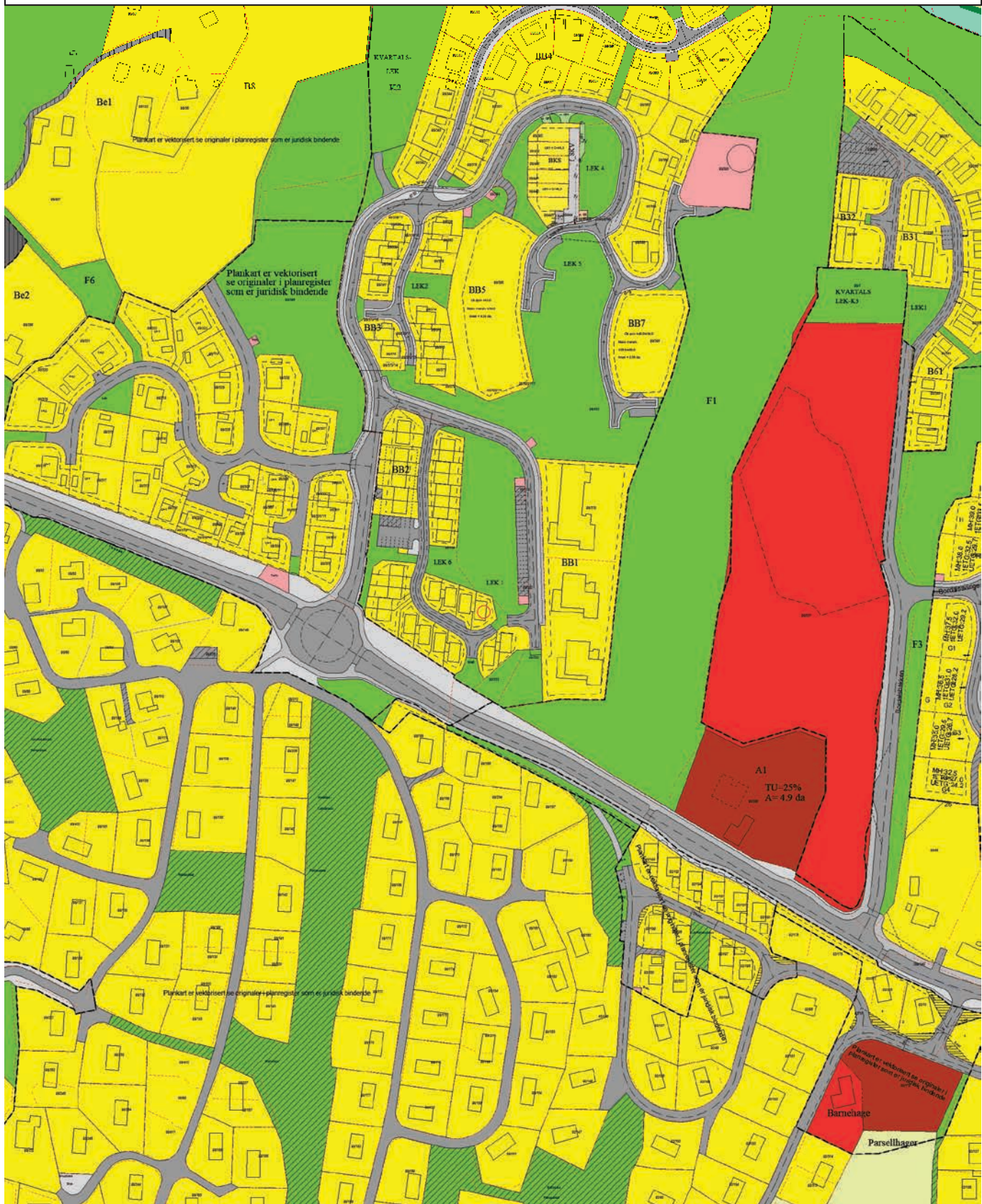
Målestokk: 1:3000

Dato: 04.09.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



741C

## **Bestemmelser til bebyggelsesplan for Tømmerstø- felt Fidje delområde B2/B7**

**Godkjent av byutviklingsstyret 29.03.2001.**

**Endring av bebyggelsesplan delområde B2-B7 for felt BB1 og BB2, godkj. i byutviklingsstyret 03.6.04**

### **§ 1**

#### **Generelt**

Bebyggelsesplanen er regulert til følgende formål:

Byggeområder boliger/leiligheter BB1, BB2, BB3, BB5, BKS og BB7

Offentlige trafikkområder: kjørevei, gang- og sykkelvei, fortau og parkering

Friområder

Spesialområder: Kommunaltekniske anlegg/trafo

Kommunaltekniske anlegg/høydebasseng

Frisiktsoner

Fellesområder: Renovasjon

Felles avkjørsel

Rekkefølgekrav

### **§ 2**

#### **Fellesbestemmelser**

Byggemeldingen skal suppleres av en situasjonsplan i målestokk 1:500, som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal opparbeides. Planen skal vise atkomst, parkering, oppstillingsplass for renovasjonsdunker, forstøtningsmurer, gjerder og andre terrenginngrep samt nye, planlagte høyder.

Antall parkeringsplasser skal tilfredsstillende kravene i kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven.

Hver enkel gruppe av byggeområdene BB1, BB2, BB3, BB5, BKS og BB7 skal detaljplanlegges under ett. Hvert enkelt byggeområde skal framstå som en gruppe med samme uttrykk i form, material- og fargebruk. I tillegg skal det vektlegges at byggeområdene BB1 og BB2 harmonerer med hverandre.

Høydene skal være som vist på plankartet. Eventuelle mindre avvik skal godkjennes av Kristiansand kommune. Høyder er angitt OK gulv i 1. etasje og max mønehøyde.

Det tillates ikke fyllinger fra boligtomtene og ut i friområdene.

Alle bygningene skal ha tak med matte, ikke reflekterende materialer.

### **§ 3**

#### **Byggeområder**

##### **3.1 felt BB1 terrassehus/blokk.**

I området kan bebyggelse med minimum 50 boenheter og maksimum 70 boenheter oppføres. Max. BRA for området er 7 000 m<sup>2</sup>. Max. mønehøyde er cote 54,5. Takene skal være skråtak



med slakt fall eller det skal være flatt tak. Underetasjen benyttes til parkeringskjeller. Det skal innpasses gjennomgang til Holteveien/Fidjeåsen gjennom område BB1 eller BB2.

### **3.2 felt BB2 enebolig i kjede/horisontaldelte tomannsboliger. Består av delfeltene merket 2A-E, 4A-D, 6A-C, 8A-H, 10A-B, 12A-H,14A-1.**

- I området skal det bebygges 41 boenheter.
- Delfeltene 2A-E, 4A-D, 6A-C, 14A-I bygges det 21 eneboliger i kjede med samlet maksimalt BRA = 3800 m<sup>2</sup>.
- Delfeltene 8A-H, 10A-B, 12A-H bygges det 20 horisontaldelte tomannsboliger med samlet maksimalt BRA=2200m<sup>2</sup>.
- Takene på boligene skal ha skråtak med maksimal takvinkel på 25 grader.
- Maksimal gesimshøyde er 5,8 meter.
- Det tillates ikke bygging av boligarealer på loft.
- Det skal innpasses gjennomgang til Holteveien /Fidjeåsen gjennom område BB1 og BB2.
- Det er ikke tillatt å parkere i adkomstene til den enkelte bolig.
- Parkeringen til den enkelte bolig i felt BB2 er felles parkeringskjeller med minimum 46 plasser.
- Garasjeanlegg bygges på minimum BRA=1000m<sup>2</sup> og maksimalt 1500m<sup>2</sup> og skal være delvis nedgravd.
- I parkeringkjeller skal det bygges heis for persontransport opp til internveg.

*3.2 felt BB2 revidert i henhold til behandling i byutviklingsstyret 03.06.2004.*

### **3.3 felt BB3 boliger i kjede**

13 boliger kan oppføres som vist på plankartet. Tillatt mønehøyde er inntil 8,5 meter. Max BRA for området er 2 200 m<sup>2</sup>. Boligene skal ha saltak i boligens lengderetning med takvinkel fra 25 til 35 grader eller avledede takformer. Til hver bolig skal det oppføres en garasje. Garasjen skal plasseres inntil tilgrensende bolig. Det skal sikres areal til en biloppstillingsplass foran hver garasje.

### **3.4 BB4 eneboliger**

25 eneboliger og 1 tomannsbolig kan oppføres som vist på plankartet. Tillatt bebygd areal (BYA) er 30% for eneboligene og 50% for tomannsboligen. Boliger som kan innredes med underetasje er vist på plankartet. Tillatt mønehøyde og OK gulv i 1.etasje er vist på plankartet. Tillatt gesimshøyde er inntil 3,5 meter, målt fra øverste punkt på ferdig planert terreng. Boligene skal ha saltak i boligens lengderetning med takvinkel fra 25 til 35 grader eller avledede takformer. Det kan plasseres en garasje på hver tomt og det skal i tillegg sikres areal til én biloppstillingsplass.

### **3.5 BB5 terrassehus/lavblokk**

I området kan terrassebebyggelse/lavblokk med minimum 30 boenheter og maksimum 40 boenheter oppføres. Max. BRA for området er 4 200 m<sup>2</sup>. OK gulv i 1.etasje er cote 43,0 og max. mønehøyde er cote 54,0. Takene skal være skråtak med slakt fall eller det skal være flatt tak. Underetasjen skal benyttes til parkeringskjeller.

### 3.6 Felt BKS (BKS, f\_SKV, f\_SPP, o\_SVG, o\_GF1 – 3, o\_SE)

#### 3.6.1: Bebyggelsestype

Innenfor BKS tillates oppført enebolig, enebolig i kjede eller rekkehus. Det tillates inntil 6 boenheter.

#### 3.6.2: Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Følgende tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, og arealer i gul eller rød sone for hhv støy og luftkvalitet.

#### 3.6.3: Plassering av bebyggelse

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

#### 3.6.4 Utnyttelse

Bebygd areal (BYA) = 775m<sup>2</sup> BYA.

#### 3.6.5: Høyder

Maks gulvnivå er vist med kotehøyder på plankart. Tillatt gesims er maksimum 9 meter.

#### 3.6.6: Terrengetilpasning og forstøtningsmur

Alle tiltak skal gis en god terrengetilpasning. Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Der det i plankartet er vist regulert støttemur kan det tillates en maks høyde på 3,1 meter. Terrenget skal bearbeides og tilbakeføres mot muren, for en best mulig terrengetilpasning.

Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m. Overganger mot friareal skal beskrives, illustreres og godkjennes før anleggsarbeidet tillates igangsatt.

#### 3.6.7: Utforming av bebyggelsen

Bygningene skal ha flatt tak eller pulttak med en vinkel mellom 1 og 25 grader.

#### 3.6.8: Parkering

Det avsettes 1 biloppstillingsplass per boenhet. Det skal etableres 0,5 plasser til gjesteparkering per boenhet som vist på plankart (f\_SPP). f\_SPP er felles for boligene i BKS.

#### 3.6.9: Avkjørsel

Avkjørsel er vist med pil på plankartet. Avkjørsel etableres i henhold til Kristiansands kommunes veinormal.

#### 3.6.10: Kjøreveg

f\_SKV er felles for boligene i BKS.

#### 3.6.11: Friområde

Innenfor o\_GF1 – o\_GF3 skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Feltene skal være offentlig.

#### 3.6.12: Energinett

I områdene kan det oppføres transformator for el-tilførsel.



### **3.7 BB7 lavblokk**

I området kan en lavblokk med minimum 18 enheter og maksimum 27 boenheter oppføres. Max. BRA for området er 2 760 m<sup>2</sup>. Lavblokken skal avtrappes med terrenget slik at OK gulv i 1.etasje vil variere. OK gulv i 1.etasje varierer fra cote 48 til cote 54 og max. mønehøyde vil variere fra cote 59 til cote 65. Taket skal være skråtak med slakt fall eller det skal være flatt tak. Underetasjen skal benyttes til parkeringskjeller.

## **§ 4**

### **Trafikkområder**

Veier skal anlegges i samsvar med bredder, høyder og kurvatur som er vist på plankartet. Skjæringer og fyllinger for veier kan legges på tilstøtende tomter selv om disse arealene ikke er regulert til trafikkformål jf. Illustrasjonsplan for skjæringer og fyllinger.

Det skal opparbeides offentlige parkeringsplasser (gjesteparkering) i samsvar med kommunens vedtekter, som vist på planen.

For bebyggelsen som ligger mot Holteveien og som etter beregningene får høyere støyverdi enn normen, skal fysiske tiltak/skjerming iverksettes før innflytting i BB2.

Vegen inn i felt BB2 skal bygges som gatetun i henhold til godkjent teknisk plan.

Det er tillatt med varetransport til og fra boligene.

Parkering er kun tillatt på oppmerkede parkeringsplasser.

Det skal bygges 11 offentlige parkeringsplasser hvor en av de offentlige parkeringsplasser er tilrettelagt og merket for HC.

*Tillegg til §4 vedtatt av byutviklingsstyret i møte 03.06.2004.*

## **§ 5**

### **Friområder**

Terreng og vegetasjon i friområdene skal i hovedsak bevares.

Eksisterende stier i området som blir berørt av utbyggingen vil bli oppgradert til en kvalitet som er i samsvar med kommunens tekniske norm for veier og stier på friområder.

Det vil bli opparbeidet nye stier som vist på plankartet. Stiene skal opparbeides i samsvar med kommunens tekniske norm for veier og stier på friområder.

Det skal utføres nødvendige sikringstiltak av bratte skrenter i friområdene. Nødvendige sikringstiltak vil bli vist i utenomhusplan som vil bli utarbeidet for området.

Innenfor planområdet er det avsatt 5 områder til sandlekeplasser. Områdene skal opparbeides i samsvar med kommunenes vedtekter (jfr. PBL §69). Arealene skal i hovedsak ligge urørt inntil de skal opparbeides som sandlekeplass.

Innenfor planområdet er det avsatt ett område til kvartalslekeplass. Kvartalslekeplass K2 tillates oppfylt slik at grunnforholdene på stedet bedres. Området skal opparbeides i samsvar med kommunenes vedtekter (jfr. PBL §69).

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

## **§ 6**

### **Spesialområde trafoanlegg**

I områdene kan det oppføres transformator for el-tilførsel.

## **§ 7**

### **Spesialområde høydebasseng**

I området kan det oppføres høydebasseng for vanntilførsel. Det tillates framført vei til området. Terreng og vegetasjon i området skal i størst mulig grad bevares.

## **§ 8**

### **Spesialområde frisiktsoner**

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

## **§ 9**

### **Fellesområder renovasjon**

I området tillates opparbeidelse av areal for oppstilling av søppeldunker.

## **§ 10**

### **Fellesområder felles avkjørsel**

Felles avkjørsel avsatt i byggeområde BB1 gjelder for beboerne i BB1.  
Felles avkjørsel avsatt i byggeområde BB2 gjelder for beboerne i BB2.  
Felles avkjørsel avsatt i byggeområde BB5 gjelder for beboerne i BB5.  
Felles avkjørsel avsatt i byggeområde BB6 gjelder for beboerne i BB6.  
Felles avkjørsel avsatt i byggeområde BB7 gjelder for beboerne i BB7.

## **§11**

### **Felleområde parkering.**

FP1 tilhører BB1 Fidjeåsen nr. 16  
FP2 tilhører BB1 Fidjeåsen nr. 18 og 20  
Fp3 tilhører med 5 parkeringsplasser BB2.

*Ny §11 vedtatt i byutviklingsstyret 03.06.2004. Tidligere §11 er blitt §12.*

## **§ 12**

### **Rekkefølgekrav**

Kvartalslekeplass K2 skal ferdigstilles innen 01.06.02.

Sandlekeplass Lek 1 skal være ferdig opparbeidet når første boenhet i byggetrinn BB1 eller BB2 tas i bruk.

Sandlekeplass Lek 2 skal være ferdig opparbeidet når første boenhet i byggetrinn BB3 tas i bruk.

Sandlekeplass Lek 3 skal være ferdig opparbeidet når første boenhet i byggetrinn BB4 tas i bruk.

Sandlekeplass Lek 5 skal være ferdig opparbeidet når første boenhet i byggetrinn BB5, BKS eller BB7 tas i bruk.

Tekniske planer og utomhusplan for planområde med tilstøtende friområder skal godkjennes før anleggsarbeidet tillates igangsatt. Utomhusplanen skal vise hvilke deler av friområdet som skal opparbeides ved utbygging av det enkelte byggeområde.

Det skal utføres nødvendige tiltak for støyskjerming før bebyggelsen i BB2 tas i bruk.

Sandlekeplass merket LEK 6 skal være ferdig opparbeidet når første boenhet i BB2 tas i bruk. Parkeringskjeller og gjesteparkering i felt BB2 skal være ferdig opparbeidet når første boenhet tas i bruk.

Gaten skal være ferdig opparbeidet frem fra avkjøring og frem til og med lekeplass LEK 6 når felt 4 A-G og 14 A-I er oppført. Vegen fra LEK 6 og til og med vendhammer skal være ferdig opparbeidet når felt 6 A-E, 8 A-H, 10 A-B og 12 A-H er oppført.

*§12 revidert i henhold til vedtak i byutviklingsstyret 03.06.2004.*

**Revisjon:**

Revisjon A. Endret 02.03.01. Endring i § 3 og § 11.

Revisjon B. Endret 04.04.01. Endring i § 3, pkt. 3.1 og 3.2. Byutviklingsstyre sak nr. 124/01.

Revisjon C. Endringer datert 20.08.03

Endringene for felt BB1 i §9 og med ny §11 hvor tidligere §11 er blitt §12.

Endringene for felt BB2 i §3, §4, §5, §9 og med ny §11 hvor tidligere §11 er blitt §12.

Revisjon D. Endringer datert 15.04.04

Endringene for felt BB2 i §3, §4, §12

Revisjon E. Endringer datert 29.04.04

Endring i §3 og §11 samt at §5 og §9 utgår.

Revisjon. Endringer datert 09.01.2018, delegert myndig, vedtak 17.01.2018.

Endring i §3.6 og §5 og §12.

Vedtatt i byutviklingsstyret 03.06.2004 som sak nr. 232/04.

Plan- og bygningssjefen.

## TEGNFORKLARING PBL pgf. 25 REGULERINGSFORMAL

<b>BYGGEOMRÅDER (PBL 25 1. ledd nr. 1)</b> BOLLIGER OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL 25 1. ledd nr. 3) Kjørevei Gatetun Gang- og sykkelvei P Gjesteparkering FRIMRÅDER (PBL 25 1. ledd nr. 4) Friområde LEK Lekeplass SPESIALOMRÅDER (PBL 25 1. ledd nr. 6) Kommunaltekniske anlegg/Trafo Fristiktsone FELLESOMRÅDER (PBL 25 1. ledd nr. 7) Felles øvjerørel PP Parkeringsplass Renovasjon	<b>STREKSYMBOLER MV.</b> Planens begrensning Formålsgrense Regulert Tomtegrense Eks. Tomtegrense Fristiktlinje vei Senterlinje Stl Byggegrense Parkeringkjeller Hets DELFELT BB2 32.7 32.7 - ok ferdig gulv letg 30.0 30.0 - ok ferdig gulv uetg
--	---

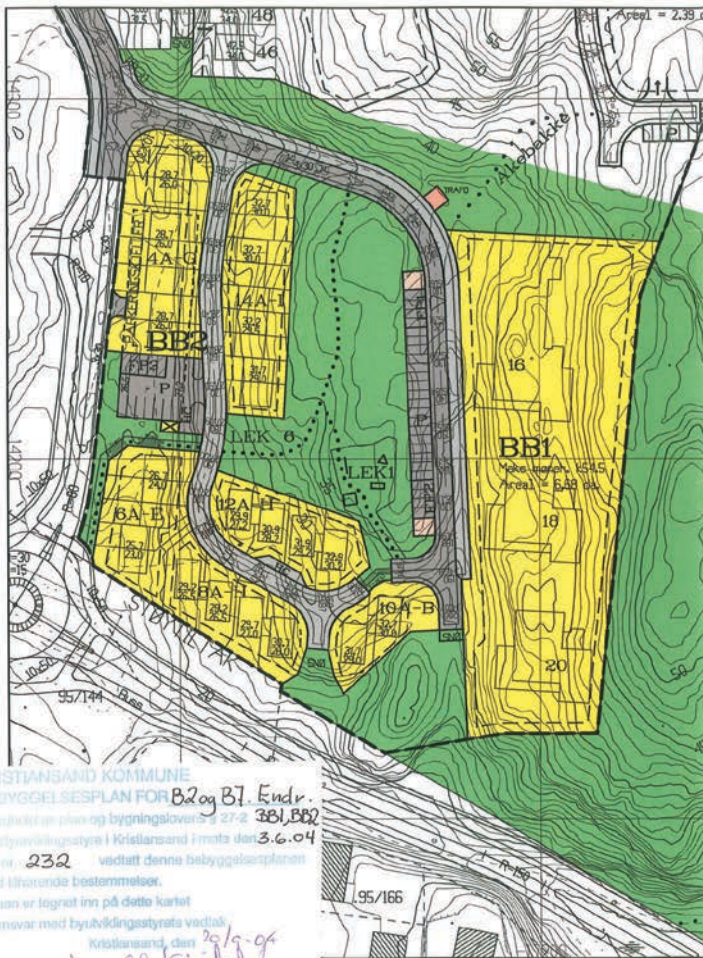
**BEBYGGELSESPLAN - FELT B2 OG B7 -  
- ENDRINGER FELT BB1 OG BB2  
MED TILHØRENDE BESTEMMELSER  
TILH. REG.PLAN FOR TØMMERSTØ - FELT FJØDE**

Ekvidistanse 1m  
Kartmålestokk 1:1000

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.:	DATO:	SIGN.:
Revisjon A		14.11.00	
Revisjon B - ihht vedtak 1 byutviklingsstyret 29.03.01	124/01	02.03.01	
Revisjon C - div. endringer BB1/BB2 (se bestemmelser)		04.04.01	
Revisjon D - div. justeringer BB1/BB2 (se bestemmelser)		20.08.03	
Revisjon E - div. justeringer (fristikt, parkering)		15.04.04	
		29.04.04	
Byutviklingsstyrets vedtak:	124/01	29.03.01	3.6.04
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		29.03.01	
Offentlig ettersyn fra 21.12.00 til 31.01.01			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	200003157	14.12.00	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		30.03.00	



I SAMARBEID MED:	<b>ARKADE AS OG grønn_strek</b> ELVEGATEN 18 464 KRISTIANSAND	SAKSNR.:	TEGN. NR.:	SAKS BEH.
			FJØ2	4465



KRISTIANSAND KOMMUNE  
**BEBYGGELSESPLAN FOR B2 og B7. Endr. BB1, BB2**  
 (Innledende plan og bygningslovens § 27.2) 381,382  
 fra Byutviklingsstyret i Kristiansand i møte den 3.6.04  
 sak nr. 232 vedtatt denne bebyggelsesplanen  
 med tilhørende bestemmelser.  
 Planen er tegnet inn på dette kartet  
 i samsvar med byutviklingsstyrets vedtak  
 Kristiansand, den 29.3.04  
*Leif Erik Kaurstad*  
 Plan- og bygningssekt





KRISTIANSD KOMMUNE Tommersås, Felt  
**BEBYGGELSEPLAN FOR FIDJE B2 og B7**  
 i medhold af plan- og bygningslovens § 27-2  
 her Byudviklingsstyret i Kristiansand i møte den 29.03. 2001  
 sak nr. 124 vedtatt denne bestemmelsesplanen  
 med tilhørende bestemmelser.  
 Planen er tegnet for på dette kartet  
 i samarbeid med byutviklingsstyrets sekretær  
 Kristiansand 15.10.01.  
*J.B. Bentzen*  
 Plan- og bygningssektør

Plan- og bygningsstyret  
 av Kristiansand kommune fra  
 1990-1995 til byggesaksplanen

**TEGNFORKLARING**  
 PBL pgf. 25 REGULERINGFORMÅL

<b>BYGGEOMRÅDER</b> PBL 25 L. ledd nr. 0	<b>STREKSYMBOLER HV.</b>
BOLLER	Planens begrensnng
<b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</b> PBL 25 L. ledd nr. 3	Formålsgrense
Kjørest, fortau, grunn	Regulert Tomtegrense
Gang- og sykkelvei	Eks. Tomtegrense
Gjesteparkering	Friskiltende vei
<b>FRIDOMRÅDER</b> PBL 25 L. ledd nr. 6	Søkerlinje
Frimark	SBL
Lekolene	Byggesone
<b>SPECIALOMRÅDER</b> PBL 25 L. ledd nr. 8	Planlagt bebyggelse 62,0 - 74,0 m (maksimalt høyde) (6,0 - 8,0 ferdig golv løst)
Kommunaltekniske anlegg	Ekvivalens i m Kartskala 1:1000
Friskiltare	
<b>FELLESOMRÅDER</b> PBL 25 L. ledd nr. 7	
Felles skolefelt	
Havnings	

<b>BEBYGGELSEPLAN - FELT B2 OG B7</b> MED TILHØRENDE BESTEMMELSER TIL REG. PLAN FOR TØMMERSTØ - FELT FIDJE			
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATA	SIDENR.
Revisjon A		14.11.00	02,03,01
Revisjon B - 11ht vedtak 1 byutviklingsstyret 23.03.01	124/01	04.04.01	
Byutviklingsstyrets vedtak	124/01	29.03.01	
2. gangs behandling 1 det feste utvalget for planseker		29.03.01	
Offentlig ettersyn fra 20.02.01 til 30.04.01			
1. gangs behandling 1 det feste utvalget for planseker	20000357	14.12.00	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		30.03.00	
SAKSNR. 4		TEGN. NR. 4	SAKS. BEH. 4
I SAMARBEID MED ARKADE AS OG		FIDJE 4420	

**TØMMERSTØ PLAN A S**  
 POSTBOKS 71 - 407 PARKVEIEN  
 TLF. 381 85 000 - TELEFAX 381 85 001

**ARKADE AS OG**  
 ARKITEKONTOR  
 ILVEGATEN 8  
 404 KRISTIANSD

**SIS**  
 SAMRÅD





## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak 200400888  
Arkivnr,  
Saksbehandler Marit Eik

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Byutviklingsstyret	13.05.04	173/04
Byutviklingsstyret	03.06.04	232/04

### TØMMERSTØ FELT FIDJE - ENDRING AV BEBYGGELSESPAN B2/B7, DELFELT BB1 OG BB2

Byutviklingsstyret 03.06.04

**Byutviklingsstyret 03.06.04**

#### Vedtak

1. Byutviklingsstyret vedtar endring av bebyggelsesplan for Tømmerstø felt Fidje B2-B7, delfelt BB1-BB2, med endring og tillegg til reguleringsbestemmelsene, datert 29.04.04. (Enst).  
Det beplantes eller skjermes mellom parkering og lekeplass i felt BB1. (Enst)
2. Gatetun, miljøgate i felt BB2 skal opparbeides i tråd med skisse datert 15.04.04 og skiltes som gatetun. (Enst)

#### Forslag

Plan- og bygningssejefen fremmet følgende innstilling

1. "Byutviklingsstyret vedtar endring av bebyggelsesplan for Tømmerstø felt Fidje B2-B7, delfelt BB1-BB2, med endring og tillegg til reguleringsbestemmelsene, datert 29.04.04. Det beplantes eller skjermes mellom parkering og lekeplass i felt BB1
2. Gatetun, miljøgate i felt BB2 skal opparbeides i tråd med skisse datert 15.04.04 og skiltes som gatetun."

Repr. Ole Fridtjof Godfredsen, KRF fremmet følgende forslag til tillegg til pkt. 1:  
"Det beplantes eller skjermes mellom parkering og lekeplass i felt BB1."



Barn og unges representant fremmet følgende forslag til pkt. 3:

3. "Areal for renovasjon i nord må løses innenfor byggeområde BB1  
Parkeringsplassene skyves helt mot nord, og de 7 sydligste tas ut av planen.  
Arealet reguleres til friområde og revegeteres før det gis igangsettingstillatelse til blokk A i felt BB1."

### **Voteringer**

Plan- og bygningssjefens innstilling til pkt. 1 og 2, vedtakets pkt. 1, første ledd og vedtakets pkt. 2 enstemmig vedtatt

Repr. Ole Fridtjof Godtfredsens (KRF) forslag til tillegg til pkt. 1, vedtakets pkt. 1, 2. ledd enstemmig vedtatt.

Barn og unges representants forslag til pkt. 3 falt med 4 mot 5 stemmer, Arnold Olsen, SV, Åse Paulsen, AP, Hans Otto Lund, H og Astrid Bekkenes, Venstre.

**Byutviklingsstyret**                      **13.05.04**

### **Vedtak**

Saken utsettes for befarings.  
(Enst)

**Byutviklingsstyret**                      **13.05.04**

### **Vedtak**

Saken utsettes for befarings.  
(Enst)

RETT UTSKRIFT:

DATO: 22. juni 2006

## TEGNFORKLARING PBL pgf. 25 REGULERINGSFORMAL

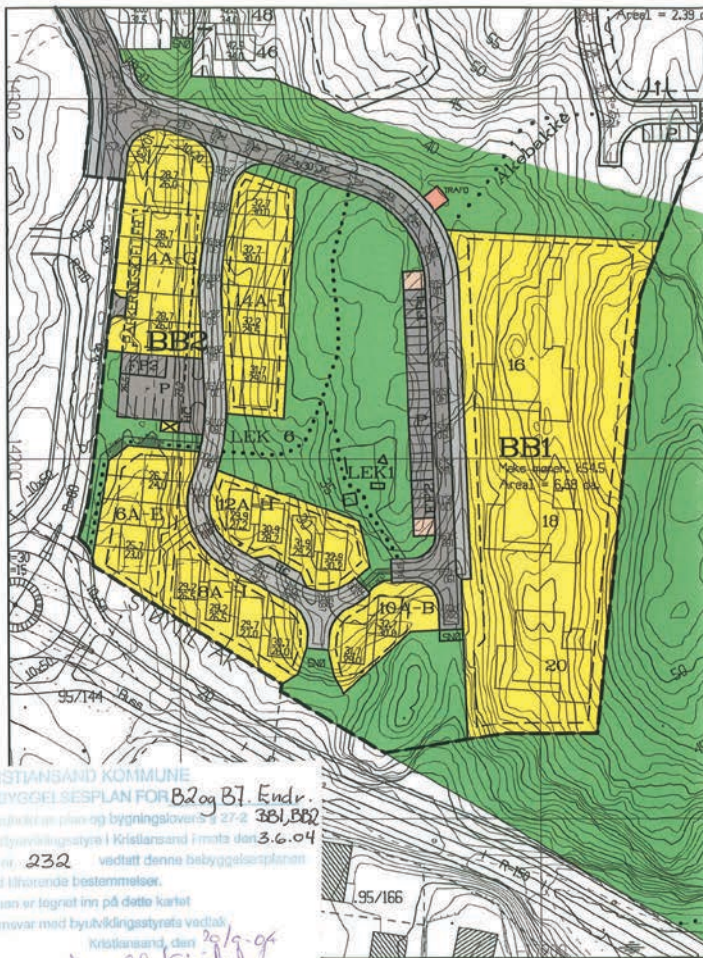
<p><b>BYGGEOMRÅDER (PBL 25 1. ledd nr. 1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> BOLLIGER</li> </ul> <p><b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL 25 1. ledd nr. 3)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kjørevei</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #999999; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gatetun</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #666666; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gang- og sykkelvei</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #333333; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> P Gjesteparkering</li> </ul> <p><b>FRIMRÅDER (PBL 25 1. ledd nr. 4)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Friområde</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> LEK Lekeplass</li> </ul> <p><b>SPECIALOMRÅDER (PBL 25 1. ledd nr. 6)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff9966; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kommunaltekniske anlegg/Trafo</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffcc99; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Fristiktsone</li> </ul> <p><b>FELLESOMRÅDER (PBL 25 1. ledd nr. 7)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Felles øvjerøel</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff9966; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> PP Parkeringsplass</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff9966; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Renovasjon</li> </ul>	<p><b>STREKSYMBOLER MV.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Planens begrensning</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Formålsgrænse</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Regulert Tomtegrænse</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Eks. Tomtegrænse</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Fristiktslinje vei</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Senterlinje</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dotted black; margin-right: 5px;"></span> Sti</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Byggegrænse</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Parkeringkjeller</li> </ul> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hets</p> <p><b>DELFELT BB2</b></p> <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 32.7 <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #999999; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 30.0</p> <p>32.7 - ok ferdig gulv letg 30.0 - ok ferdig gulv uetg</p>
--	---

**BEBYGGELSESPLAN - FELT B2 OG B7 -  
- ENDRINGER FELT BB1 OG BB2  
MED TILHØRENDE BESTEMMELSER  
TILH. REG.PLAN FOR TØMMERSTØ - FELT FJØDE**

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.:	DATO:	SIGN.:
Revisjon A		14.11.00	
Revisjon B - iht vedtak 1 byutviklingsstyret 29.03.01	124/01	02.03.01	
Revisjon C - div. endringer BB1/BB2 (se bestemmelser)		04.04.01	
Revisjon D - div. justeringer BB1/BB2 (se bestemmelser)		20.08.03	
Revisjon E - div. justeringer (fristikt, parkering)		15.04.04	
Byutviklingsstyrets vedtak:	124/01	29.03.01	3.6.04
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		29.03.01	
Offentlig ettersyn fra 21.12.00 til 31.01.01			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	200003157	14.12.00	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		30.03.00	

 <p><b>TERNENGRANSPORT A.S.</b> B.L.E. - 424 MARINARIAL TILF. 382 89 520 - www.ttas.no</p>	 <p><b>ARKADE AS OG grønn_strek</b></p>	SAKSNR.:	TEGN. NR.:	SAKS BEH.
I SAMARBEID MED:			FJØ2	4465

464 KRISTIANSAND



**KRISTIANSAND KOMMUNE**  
**BEBYGGELSESPLAN FOR B2 og B7. Endr. BB1, BB2**  
I henhold til plan- og bygningslovens § 27.2 381, 382  
fra Byutviklingsstyret i Kristiansand i møte den 3.6.04  
sak nr. 232 vedtatt denne bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser.  
Planen er tegnet inn på dette kartet  
i samsvar med byutviklingsstyrets vedtak  
Kristiansand, den 29.3.04  
*L. P. K.*  
Plan- og bygningssekt



# Ring oss for tilbud!

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

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



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

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



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

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



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





Eiendom:

Fidjeåsen 12A, 4639 KRISTIANSAND S

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

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

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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