

Odderheisløyfen 56

Odderhei – Kristiansand – Randesund



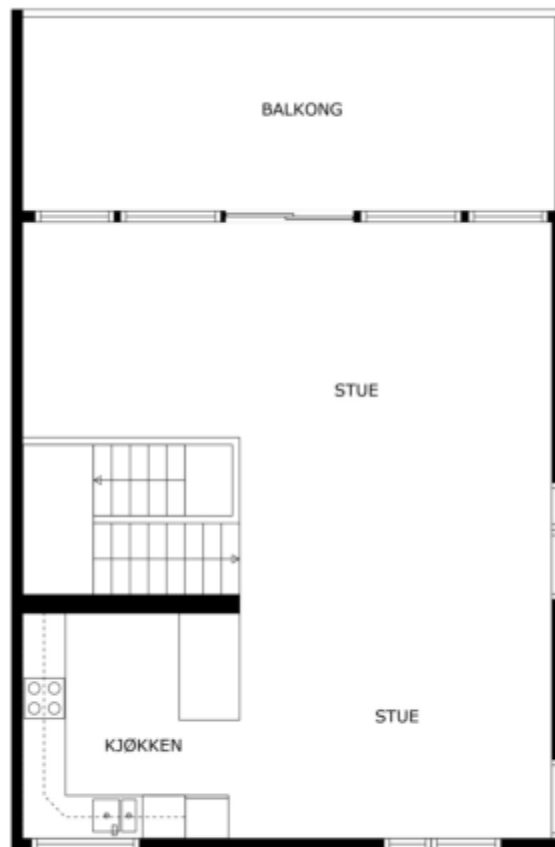
Prisantydning: kr 1 790 000,-



SØRMEGLEREN

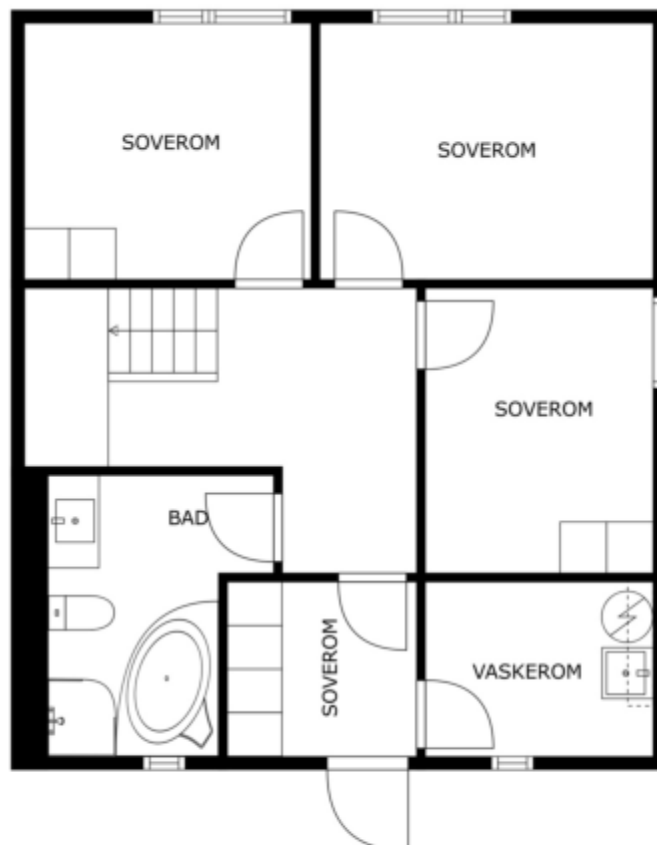


sormegleren.no



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Planskisse 2.etg



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Planskisse 1.etg

Del av tomannsbolig - 3 soverom - Flott sjøutsikt og stor solrik terrasse - 2 p-plasser i lukket p-anlegg

Området
Kristiansand s

Adresse
Odderheisløyfen 56

Prisantydning
kr 1 790 000,-

Omkostninger: **kr 16 628,-**
Fellesgjeld: **kr 2 124 528,-**
Totalpris: **kr 3 931 156,-**
Fellesutgifter: **kr 17 975,-**
Formuesverdi: **kr 766 802,-**

Primærrom: 126 m²
Bruksareal: 126 m²

Boligtype: Tomannsbolig
Byggeår: 2008
Soverom: 3
Eierform bygning: Borettslag
Eierform tomt: Fellestomt
Tomteareal: 6584 m²



Thorstein ten Velden
Eiendomsmegler MNEF

97 54 47 95
ttv@sormegleren.no

Sørmeqleren AS avd. Vågsbygd
Kirsten Flagstads vei 7
38 02 22 22
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

INNHold

En meget lettstelt og innebydende familiebolig med stue og kjøkken i 2.etg med utgang til stor solrik terrasse med flott sjøutsikt. 1.etg.: Med vindfang, gang, bad, vaskerom og 3 soverom.

Det følger med en romslig bod på ca samt en dobbel parkeringsplass lukket anlegg med bredde 4,7m.

STANDARD

Boligen holder en lys og pen standard. Det er fliser med varmekabler på bad og vaskerom. Vindfang med laminat og varmekabler. For øvrig parkett i 1.etg. Stue og kjøkken har nytt laminatgulv. Et praktisk åpent kjøkken samt pent bad.

Boligen ligger fint til i et rolig nabolag med meget gode solforhold, fra morgen til kveld.

Boligens store vindusflater lyser opp leiligheten med naturlig lys. Det er flott sjøutsikt fra stuen og terrassen.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 126 kvm, Bruksareal: 126 kvm Sekundærrom: 0kvm.

Bra. pr. etasje.: 1. etg. 63 m² - 2. etg. 63 m².

P-rom inkl: Stue og kjøkken, bad, 3 soverom, vindfang og vaskerom

Bod ca 4,5 kvm. Dobbelt parkeringsplass kjeller bredde 4,7m.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2008 i følge Kristiansand kommune.

OPPVARMING

Varmekabler i gulv i vindfang, gang og bad.

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

DIVERSE

Ny veranda fra i år samt ny verandadør.

Boblebadekaer er ikke tilkoblet strøm. Selger bruker stikkontakt i gang ved bruk. Dette er ingen god løsning. Anbefaler at elektriker lager en godkjent permanet

løsning. For øvrig kan boblebadekaret brukes som et badekar.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny 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 M2Takst AS den 25.09.23 19:00, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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:

Del av vertikaldelt tomannsbolig bygget 2008, i etablert borettslag med mange gode kvaliteter. Innholdsrik bolig i lyse moderne farger, boligen er nylig malt opp og gulv byttet oppe, samt ny terrasse. Boligen fremstår i normal teknisk stand utfra alder, enkelte merknader kommentert. Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt. For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG2:

Utvendig: Andre utvendige forhold. Det er ikke

utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

Våtrom: Overflater Gulv > Bad: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Noe fall fra dør mot sluk under innrending men ikke ihht dagens krav.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning grunnet sluktype, samt at det er flislim etc i kant sluk. Den under kabinett var ikke tilgjengelig.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad: Strøm boblekar ikke tilkoblet. Lang kabel på det som strekkes ut av rommet til stikkontakt når det skal brukes. Ikke optimal løsning. Dagens eier har hovedsaklig brukt det som vanlig badekar og dermed ikke hatt behov for strøm.

Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sistene i vegg.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Noe fall fra dør mot sluk under innredning men ikke ihht dagens krav. Ufagmessig fug overgang gulv og oppkant flis på deler av gulv. Mulig tidligere riss i fug som er forsøkt erstattet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning grunnet sluktype, samt at det er flislim etc i kant sluk. 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.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. Helt ny veranda hvor all av treverk har blitt byttet om til nytt av Byggmester Tore Arnesen. Det foreligger dokumentasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

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

BELIGGENHET

Meget populært og barnevenlig bolig området på Odderhei med flott utsikt over sjøen. Gode solforhold og rolig nabolag med mye småhusbebyggelse. Det er kort Sukkevann, badeplasser og turterreng samt kort vei til buss, butikk og skoler.

TOMT

Areal: 6 584 kvm, Eierform: Fellestomt

PARKERING

2 garasjeplasser som hører med til denne boligen

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert D30.09.2008. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Odderhei 2, deler av gnr 96 bnr 10,122 og 280. Vedatt i 200. 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.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

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

Rettigheter som følger eiendommen:

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. burettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter C

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

OM BORETTSLAGET

FORKJØPSRETT

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

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

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. Andelseierene har hjemmel til en andel i borettslaget og boret knyttet til denne.

REGNSKAP OG VEDTEKTER

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler,

årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning.

FORSIKRING MOT FELLESKOSTNADER

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

STYREGODKJENNELSE

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

FORRETNINGSFØRER

SØBO

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

1 790 000,- (Prisantydning)
2 124 528,- (Andel av fellesgjeld)

3 914 528,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
5 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
7 768,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

16 628,- (Omkostninger totalt)

3 931 156,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

EIENDOMSSKATT

Beløpet er inkludert i fellesutgiftene.

FELLESKOSTNADER

Kr. 17 975,- pr.mnd.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Driftskostnader 6 086,- Telenor TV/Bredbånd 309,-
Avdrag felleslån 1 782,- Renter felleslån 9 756,-

Driftskostnader dekker bl.a. blant annet kommunale
utgifter, vasketjenester, avfall, stell av hager, snømåking
osv

ANDEL FELLESGJELD / FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld kr. 2 124 528 pr. 19.09.23 18:41
Andel fellesformue kr. 2 917 pr. 19.09.23 18:41

LÅNEVILKÅR FELLESGJELD

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 30008036132, Sparebanken Sør
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.09.2023: 5.67% pa.
Antall terminer til innfrielse: 142.6
Saldo per 19.09.2023: 41 267 131
Andel av saldo: 2 114 353
Første termin/første avdrag: 25.03.2017 (siste termin
25.01.2059)
Annuitetslån

Lånenummer: 30008223978, Sparebanken Sør
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.09.2023: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17.7
Saldo per 19.09.2023: 235 567
Andel av saldo: 10 175
Første termin/første avdrag: 25.03.2020 (siste termin
25.11.2027)
Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld.

Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale.

FRADRAKSBERETTIGET

Renteutgifter på andel fellesgjeld kan trekkes fra på
selvangivelsen som vanlige gjeldsrenter.

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 766 802,- for år 2021.
Sekundær: Kr. 2 760 485,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Odderheisløyfen 56, Andelsnr. 31 Orgnr. 990839263 i
Kristiansand kommune.

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Borettslag

SELGER

Mohammed Mahmoud Hussein
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap og
oppvaskmaskin medfølger.
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.

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om
Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra
HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en
rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell
juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller
mangler ved boligen de neste fem årene.
Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som
boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige
rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper
i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte
materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at
meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,-
avhengig av boligtype, i honorar for hver
forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring,
samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 97 54
47 95.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

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.

LOVVERK

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.

HVITVASKING

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.

OPPGJØR

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. Sørmeqleren 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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAGSNUMMER

12-23-0110

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqlerens hjemmeside www.sormegleren.no/12-23-0110. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF Thorstein ten Velden, tlf. 97 54 47 95

VEDERLAG

Digital grunnpakke (Kr.6 950)

Oppgjør (Kr.11 900)

Panterett med urådighet BRL - Statens Kartverk (Kr.480)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 914 528,-) (Kr.57 280)

Tilrettelegging (Kr.15 500)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - SELGER (Kr.6 215)

Totalt kr. (Kr.98 325)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 27.09.2023



Kjøkken med god benkeplass





Romslig stue

Store vindusflater som lyser opp boligen med naturlig lys



Stue

Store vindusflater som lyser opp boligen med naturlig lys



Stue

Utgang til solrik og romslig veranda



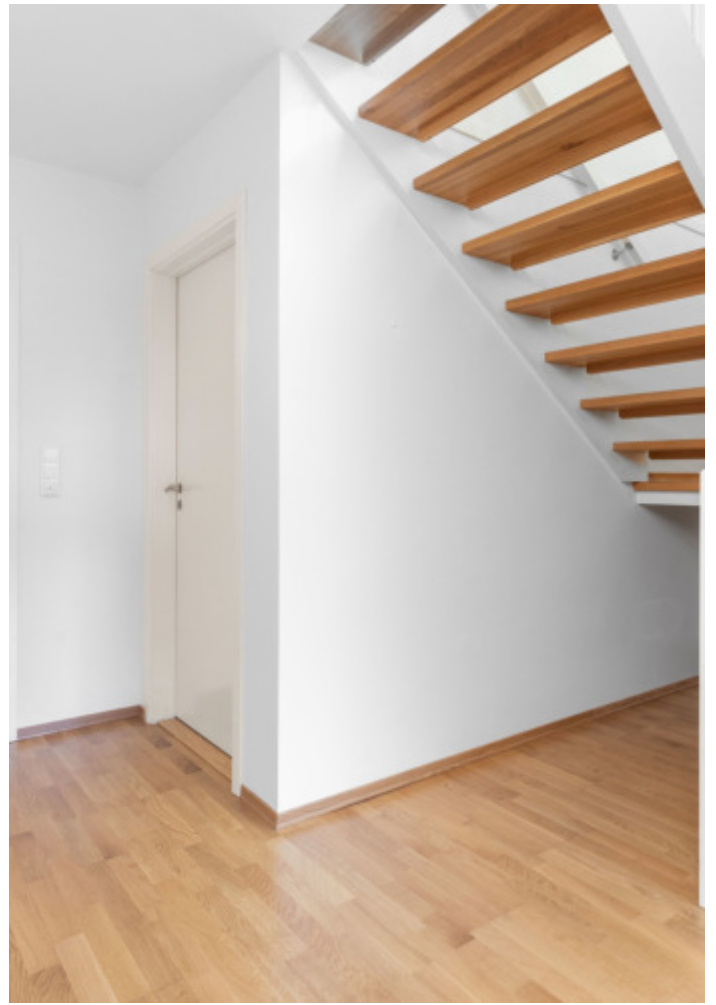
Flislagt bad med varmekabler



Flislagt bad med varmekabler



Gang og vindfang



Vindfang med varmekabler



Kjøkken med barløsning



Soverom 1



Soverom 2

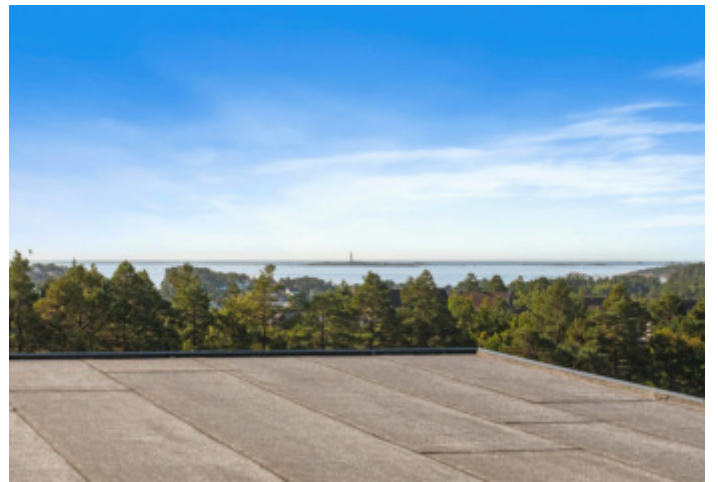


Soverom 3





Solrik og romslig veranda

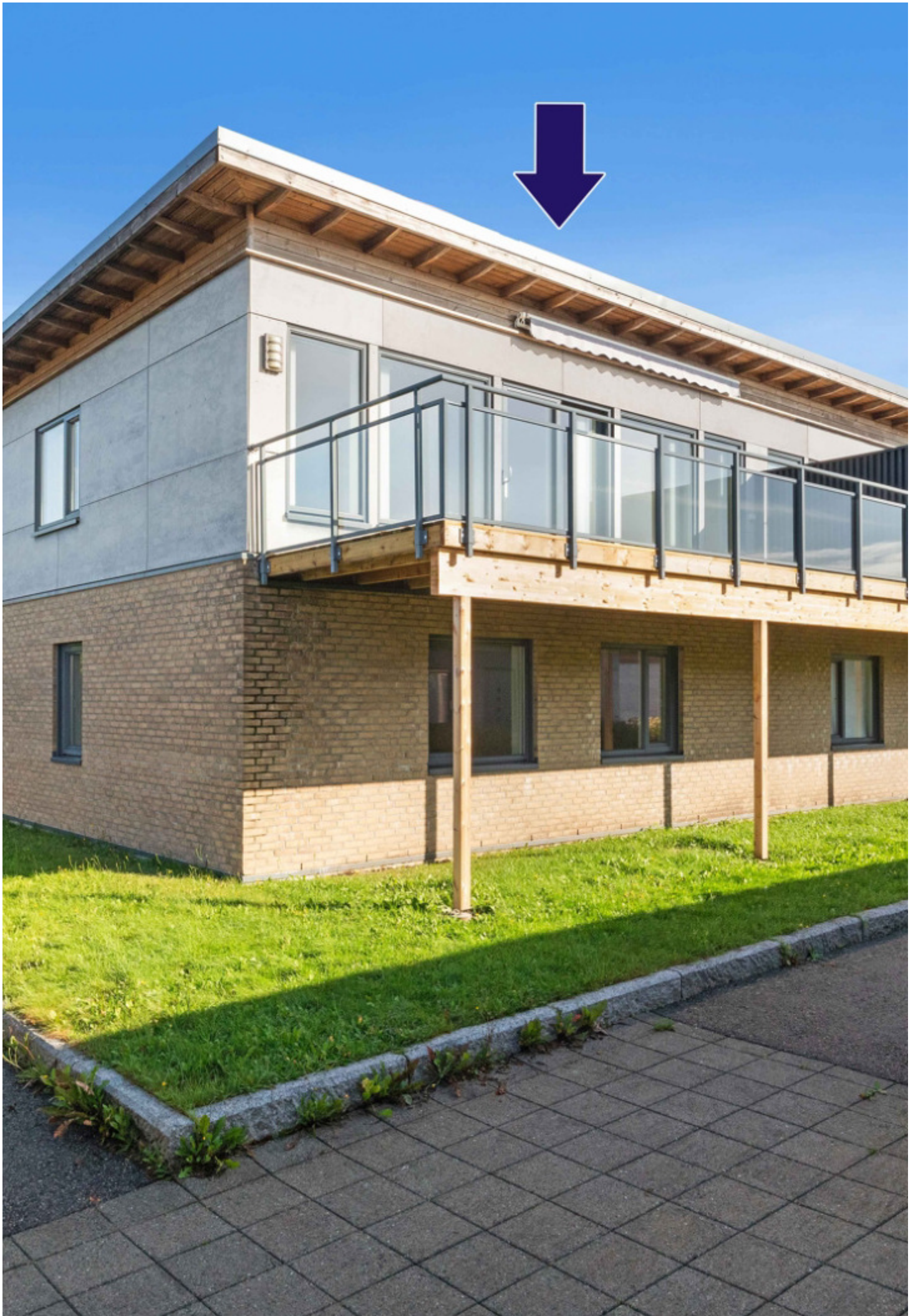




Eget vaskerom i boligen



Tomannsbolig



Egenerklæring

Odderheisløyfen 56, 4639 Kristiansand s

19 Sep 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Odderheisløyfen 56

Postadresse

Odderheisløyfen 56

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Ca.4år

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Hussein, Mohammed Mahmoud

Medselger

Mohammed, Rana Mahfouz

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt varanda

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Helt ny varanda hvor all av treverk har blitt byttet om til ny.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Tore Arnesen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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



Ikke relevant for denne boligen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92920183

Egenerklæringsskjema

Name
Mohammed, Rana Mahfouz

Date
2023-09-24

Identification

 Mohammed, Rana Mahfouz

Name
Hussein, Mohammed

Date
2023-09-19

Mahmoud

Identification

 Hussein, Mohammed Mahmoud



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Mohammed, Rana Mahfouz	24/09-2023	BANKID
Hussein, Mohammed Mahmoud	21:05:17	BANKID
	19/09-2023	
	10:16:59	

Tilstandsrapport

📍 Odderheisløyfen 56, 4639 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 96, bnr. 549

Andelsnummer 31

Areal (BRA): Del av vertikaldelt tomannsbolig 126 m²



Befaringsdato: 21.09.2023

Rapportdato: 25.09.2023

Oppdragsnr.: 13333-2743

Referansenummer: SR1769

Autorisert foretak: M2 Takst AS



Gyldig rapport
25.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Del av vertikaldelt tomannsbolig bygget 2008, i etablert borettslag med mange gode kvaliteter. Innholdsrik bolig i lyse moderne farger, boligen er nylig malt opp og gulv byttet oppe, samt ny terrasse.

Boligen fremstår i normal teknisk stand utfra alder, enkelte merknader kommentert.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Del av vertikaldelt tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	63	63	0
2 etasje	63	63	0
Sum	126	126	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

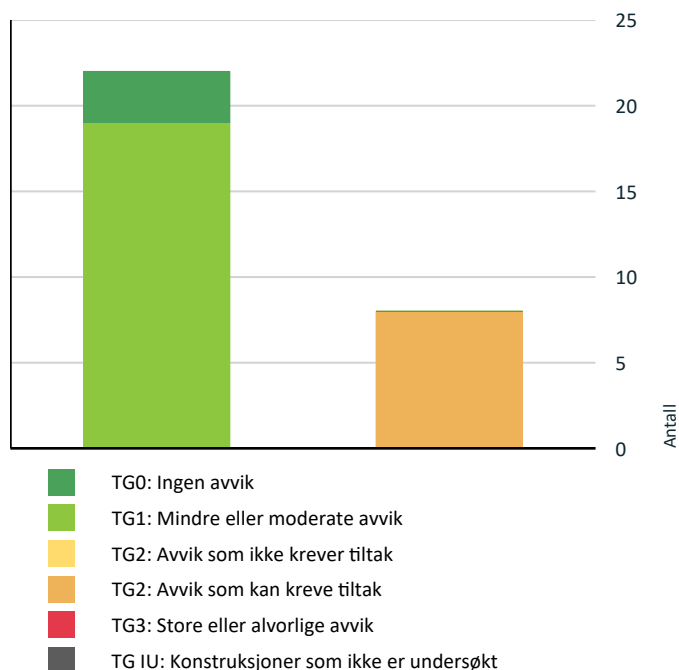
Del av vertikaldelt tomannsbolig

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

Tegningene er av dårlig kvalitet så kke mulig å se rombruk på vaskerom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Eventuelt tilhørende boder, parkering og lignende er ikke kontrollert bygningsmessig.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Del av vertikaldelt tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Noe fall fra dør mot sluk under innrending men ikke ihht dagens krav.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning grunnet sluktype, samt at det er flislim etc i kant sluk. Den under kabinett var ikke tilgjengelig.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Strøm boblekar ikke tilkoblet. Lang kabel på det som strekkes ut av rommet til stikkontakt når det skal brukes. Ikke optimal løsning. Dagens eier har hovedsaklig brukt det som vanlig badekar og dermed ikke hatt behov for strøm.

Det er ikke synlig drens-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterne i vegg.



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Noe fall fra dør mot sluk under innredning men ikke ihht dagens krav.

Ufagmessig fug overgang gulv og oppkant flis på deler av gulv. Mulig tidligere riss i fug som er forsøkt erstattet.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning grunnet sluktype, samt at det er flislim etc i kant sluk.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Tilstandsrapport

DEL AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår

2008

Kommentar

Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Ubebodd



UTVENDIG

Taktekking

1 TG 1

Trolig Derbigum tekking. Ingen lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Vinduer

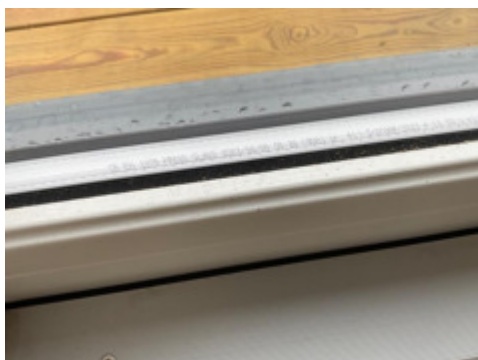
1 TG 1

Trevinduer med isolerglass, utv beslått. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Dører

1 TG 1

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- skyvedør stue, tredør med isolerglass, fra 2023. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TG 1

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Nye terrassebord 2023. Rekkverkshøyde tilfredsstillende.

Andre utvendige forhold

1 TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

Overflater

1 TG 1

Overflater fremstår modernisert. Mer eller mindre alle overflater er malt opp. Nytt gulv oppe. Mindre bruksmerker kan forekomme.

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 1

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Mindre nivåforskjell kan forekomme.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

Radon

1 TG 2

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

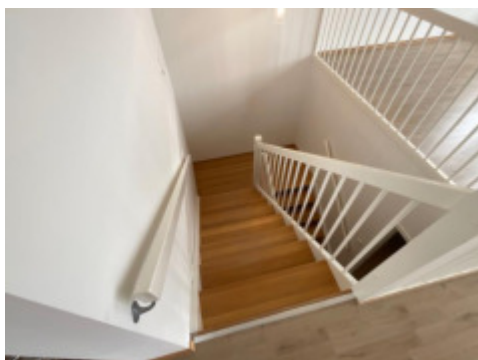
- Andre tiltak:

Det anbefales generelt å gjennomføre radonmålinger.

Innvendige trapper

TG 1

Tretrapp. Rekkverk/håndløper begge sider. Noe bruksslitasje.



Innvendige dører

TG 1

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Hovedsaklig OK men en soveromsdør trenger justering.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Noe fall fra dør mot sluk under innredning men ikke iht dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk kontrollert.



Vurdering av avvik:

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

Ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning grunnet sluktype, samt at det er flislim etc i kant sluk. Den under kabinett var ikke tilgjengelig.

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.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Boblekar, innredning, vegghegt wc og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Strøm boblekar ikke tilkoblet. Lang kabel på det som strekkes ut av rommet til stikkontakt når det skal brukes. Ikke optimal løsning. Dagens eier har hovedsaklig brukt det som vanlig badekar og dermed ikke hatt behov for strøm.

Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sistene i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fast tilkobling strøm m jording anbefales.

Man kan for ordens skyld lage drengsspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sistenekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drengshull.

Ventilasjon

TG 1

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekk. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

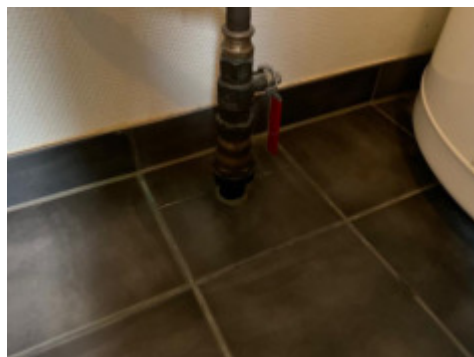
Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra gang mot badekar.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuksikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Noe fall fra dør mot sluk under innredning men ikke iht dagens krav.

Ufagmessig fug overgang gulv og oppkant flis på deler av gulv. Mulig tidligere riss i fug som er forsøkt erstattet.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

Malte slette vegger og tak. Fremstår normalt utfra alder.

Overflater Gulv

TG 2

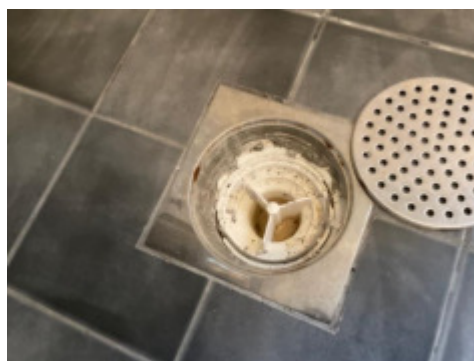
Fliser på gulv.



Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk kontrollert.



Vurdering av avvik:

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

Ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning grunnet sluktype, samt at det er flislim etc i kant sluk.

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.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Utslagsvask og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal brukslitasje.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

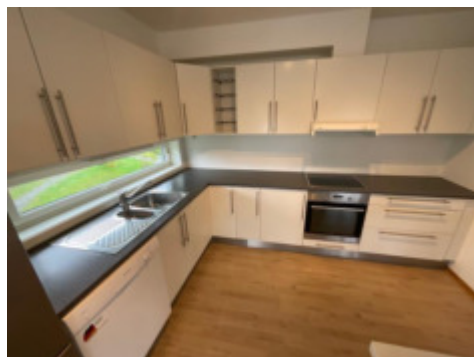
1 TG 1

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekk. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 0

Hulltaking/fuktmåling utført under utslagsvask, ikke tegn til avvik.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TG 1

Laminatgulv. Innredning fra byggeår med trefiberfronter og laminert overflate benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Innredningen fremstår pent brukt utfra alder, men unntak av sår på en av frontene.

Integrert stekeovn/steketopp fra 2020 ifølge eier. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandeblender liknende er ca 15 år.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Avtrekk

1 TG 1

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhette skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

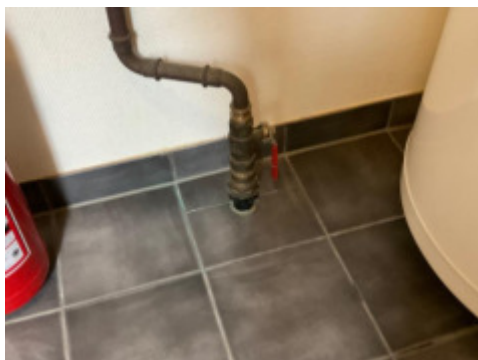
Vannledninger

1 TG 1

Stoppekran plassert i vaskerom.

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i vaskerom og har synlig drenerør i skap og ved gulv.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

1 TG 1

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

Varmekabler

1 TG 1

Gang og gang/trapperom nede ifølge eier. Ikke funksjonstestet eller videre vurdert da det vil ta tid før en kjenner merkbar lunk i gulv. Funksjon OK ifølge eier, tg1.

Varmtvannstank

1 TG 2

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Estimert levetid på bereder er 15-25 år.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Elektrisk anlegg

1 TG 1

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

Automatsikringer, i vaskerom.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Byggeår. Mindre arbeid med bytte av termostat og el bil lader.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell anbefaling at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



Branntekniske forhold



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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Del av vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	63	63	0	Gang , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Vindfang	
2 etasje	63	63	0	Stue/kjøkken	
Sum	126	126	0		

Kommentar

Det gis ikke garanti for arealmåling og dersom dette er av særskilt betydning for kunde så anbefales det en 3d scanning liknende av boligen.

Bod/er med adkomst fra fellesareal er ikke medtatt i areal. Bod 1 etg ca 4,5 kvm. Dobbel parkeringsplass kjeller bredde 4,7m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene er av dårlig kvalitet så kke mulig å se rombruk på vaskerom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny terrasse og skyvedør stue, utført av Byggmester Tore Arnesen. Ikke fremlagt faktura da utført via borettslaget.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2023	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Mohammed Mahmoud Hussein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	96	549		0	6584.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Odderheisløyfen 56

Hjemmelshaver

Sløyfen Borettslag

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SLØYFEN BORETTSLAG	990839263			Hussein Mohammed Mahmoud

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

31

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	24.09.2023	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	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 symptom på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktnnhold 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 slitasjegrad:** 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/SR1769>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Odderheisløyfen 56

Nabolaget Dvergsnes/Odderhei - vurdert av 246 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Odderhei	4 min
Linje M4, 56	0.3 km
Holte skole/snuplass	4 min
Linje 17, 18, 18X, N18, 58, 211	2.4 km
Kongshavn brygge	8 min
Linje 91	4.5 km
Universitetet	12 min
Totalt 27 ulike linjer	9.9 km
Kristiansand stasjon	14 min
Linje F5	11.5 km

Skoler

Odderhei skole (3-7 kl.)	14 min
362 elever, 18 klasser	1.1 km
Valsvigeveien skole (1-2 kl.)	23 min
139 elever, 8 klasser	1.6 km
Holte skole (8-10 kl.)	5 min
306 elever, 23 klasser	2.8 km
MARITIM vgs. Sørlandet	7 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min

Ladepunkt for el-bil

Dvergsnes Skole, Kristiansand	18 min
-------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

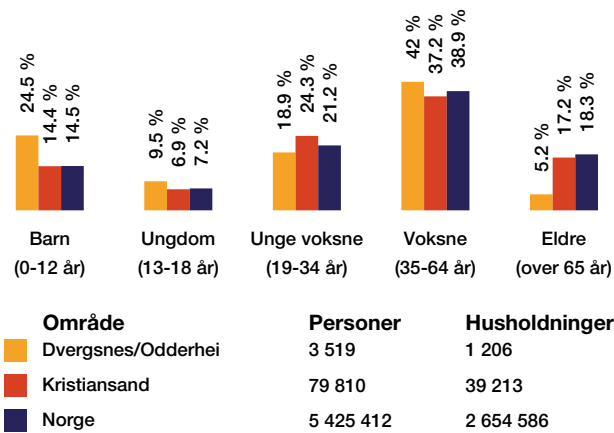
Veldig bra 94/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Maurtua barnehage (1-5 år)	11 min
84 barn	0.7 km
Espira Dvergsnes barnehage (0-5 år)	21 min
129 barn	1.5 km
Maritippen barnehage (0-5 år)	23 min
135 barn	1.7 km

Dagligvare

Coop Mega Dvergsnes	18 min
Post i butikk, PostNord	1.3 km
Snarkjøp Tømmerstø Brygge	6 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået
Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Sport

- 

Odderhei
Ballspill, sandvolleyball

2 min 
0.2 km
- 

Odderhei kunstgressløkke
Ballspill

9 min 
0.6 km
- 

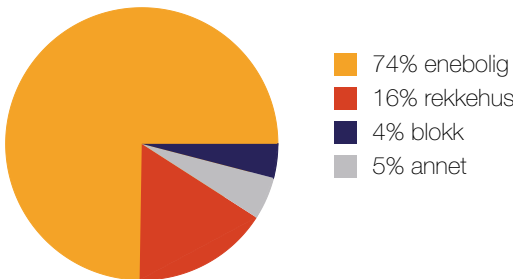
Fresh Fitness Rona

7 min 
- 

Randesund fysio og Tr.senter

8 min 

Boligmasse



«Kort vei til sjø og skog. Rolig, men sentralt. Gode skoler og godt miljø.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

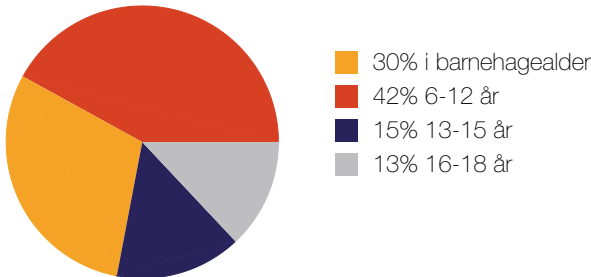
Rona Senter

7 min 
- 

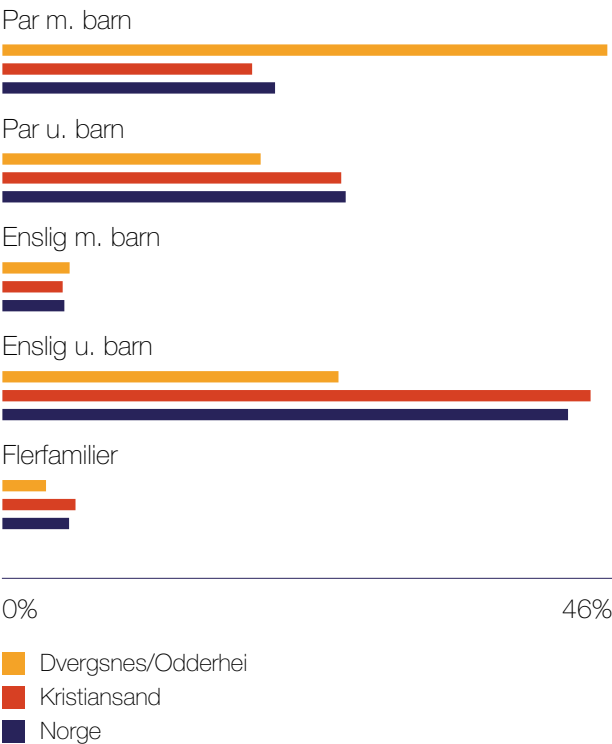
Apotek 1 Rona

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

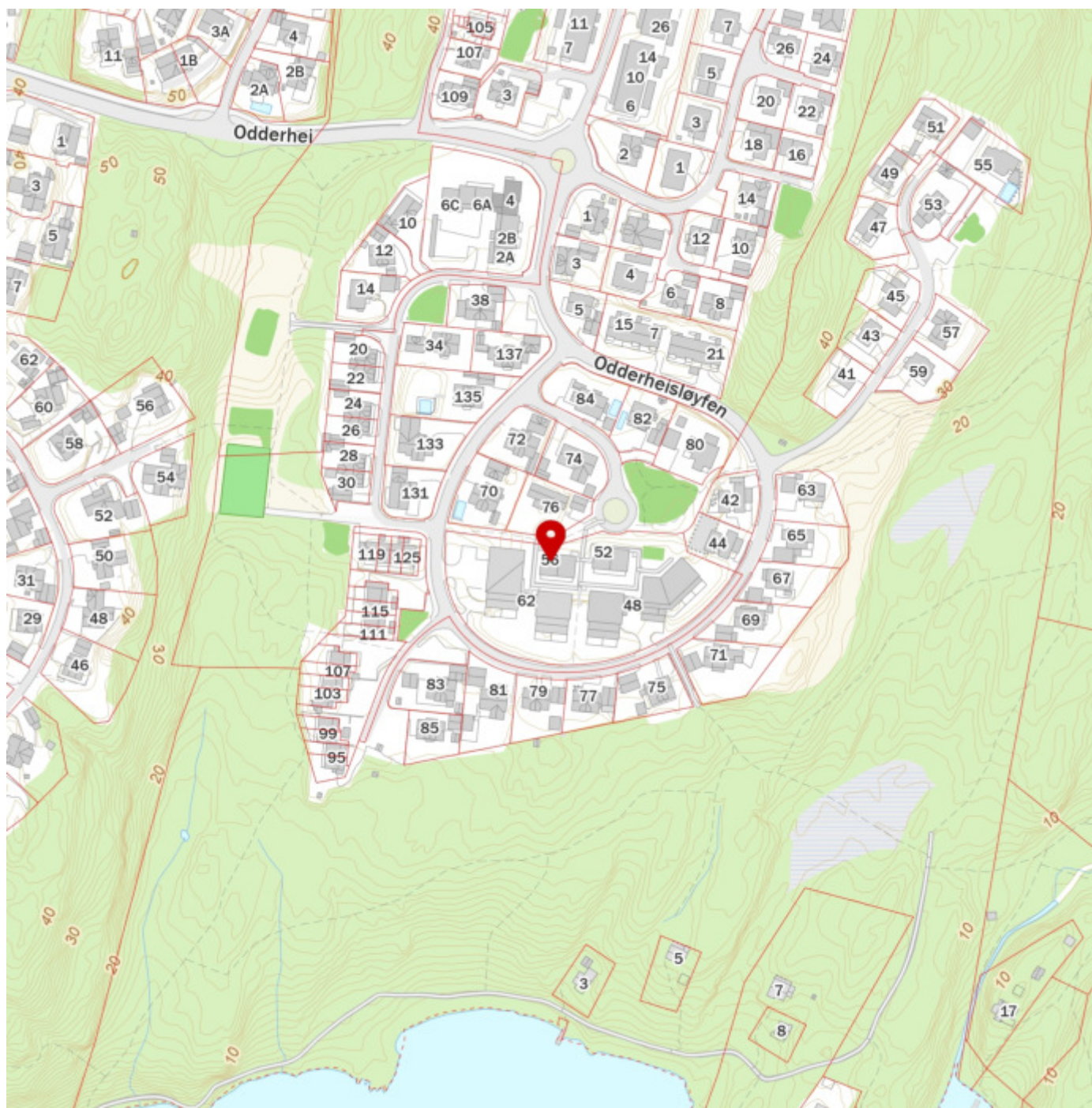


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmejlaren Vest, avd. Vågsbygd kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 96 Bnr.: 549 Fnr.: Snr.:

Adresse: Odderheisløyfen 56

Areal i m²: 6584,9

Anm.:

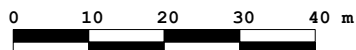
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

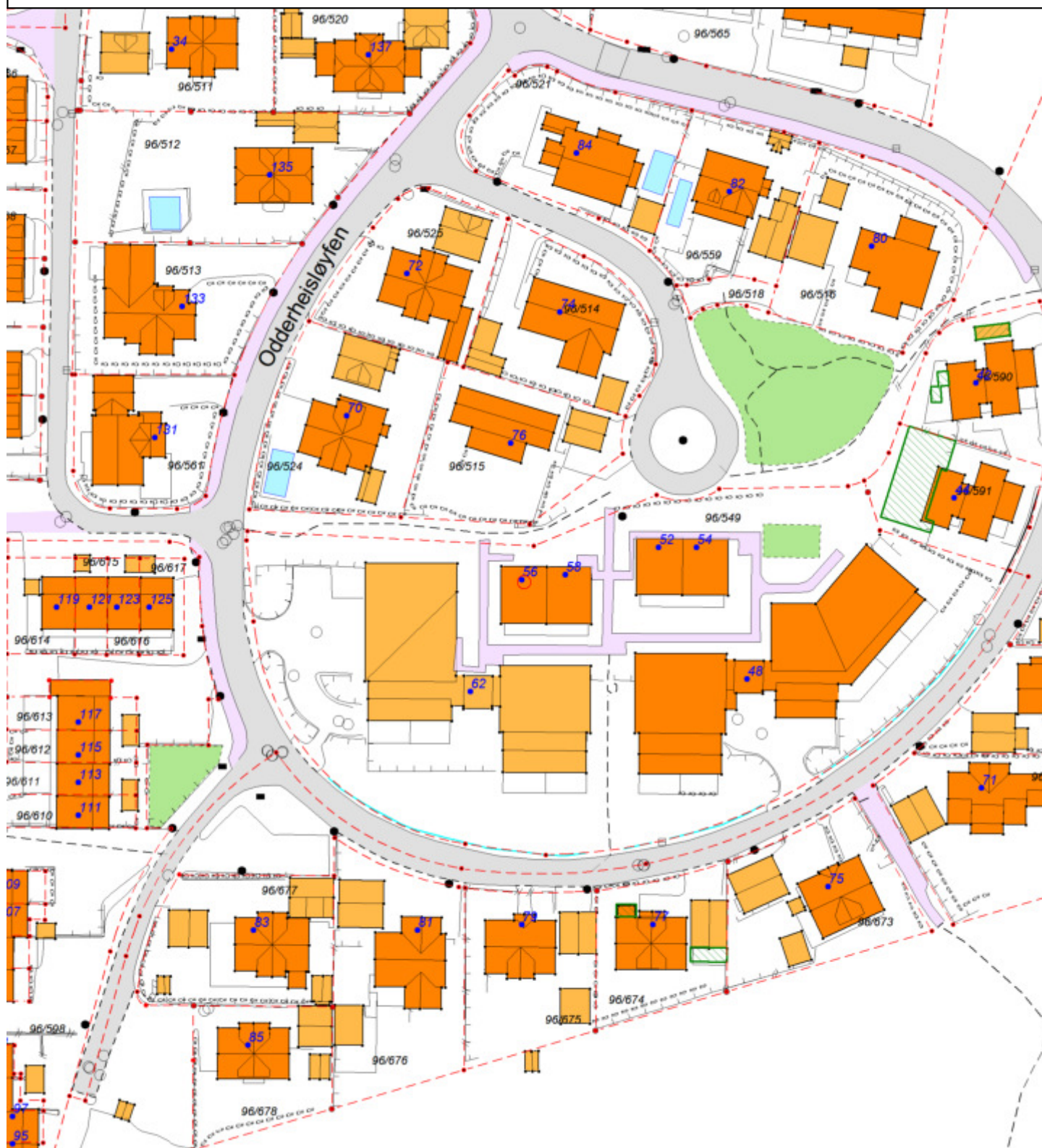
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 19.09.2023

Sign.: Anita Raustøl



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

FOR SLØYFEN BORETTSLAG

2023

Tid: Onsdag 29.03.2023 fra kl 19.00 til vi er ferdige.

Sted: Maurtua Barnehage Odderhei terrasse 4

I henhold til vedtektene behandles:

- 1 Godkjenning av innkallingen
- 2 Valg av referent
- 3 Årsrapport fra styret for 2022
- 4 Revidert Årsregnskap med noter og budsjett.
- 5 Innmeldte saker fra andelseiere
- 6 Innmeldte saker fra styret
- 7 Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- 8 Valg av to personer til undertegning av protokoll
- 9 Valg av styret
- 10 Beboermøte

Ad pkt.5 Innmeldte saker fra andelseiere.	Ingen
Ad pkt 6 . Innmeldte saker fra styret.	Ingen
Ad pkt 7 Godtgjørelse til styret.	Som før 40 000
Ad pkt 8. Valg av to personer til protokollen	

Ad pkt 9. Forslag til valg av styret.

Svein Tybakken går ut av styret etter 2 perioder. Han erstattes med Morten Halvorsen som velges for 2 år
Heidi Åteigen velges for en ny periode, 1 år.
Ruth Åse Hommefoss velges for 1 år.

Terje Langen velges som vara for 1 år

Styret vil oppfordre eiere til å ikke «si nei» når de blir spurt om å bli med i styret, det er ikke holdbart i lengden, så hvis generalforsamlingen samles om dette styret som nå er foreslått så håper vi på bedre respons neste år, 2024.

Hvis det er noen som ønsker en person fra boligbyggelaget til å forklare regnskapet for 2022, eller noe annet, så må de si fra for da må personen bestilles til generalforsamlingen den 29 mars.

Vel Møtt

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Styret i Sløyfen Borettslag har i 2022 hatt følgende sammensetning.

Ruth Åse Hommefoss, styreleder

Svein Tybakken styremedlem

Heidi Åteigen styremedlem

Vara. Terje Langen

Styret gjennomførte generalforsamling for 2021 den 22.03.2022

Styret har avholdt 6 styremøter i 2022.

Vi har hatt to dugnader i 2022, en vår og en høst. Våren var det god oppslutning av andelseiere hvor vi fikk orden på ute området.

Vi har også i år en del nye eiere i sløyfen og til opplysning for disse kan vi si at det er slik at hvis du stiller på vårdugnaden så får du kr 500.- hvis du velger og ikke bidra, må du betale kr 500.- Slik er reglene.

Vi hadde også høstdugnaden i 22, klippte trær, raket løv og ellers gjorde klart for vinteren.

Vi har byttet forsikring fra Gjensidige til If.. og sparer kr 20 000/år

Vi har også byttet strømleverandør for fellesstrømmen til bilene og ellers i fellesområdene, fra Hafslund til spotpris hos LOS.

Vi har hatt Norsk Brannvern på besøk som da har byttet ut brannsluknings apparatene i leiligheter som ikke har byttet ut selv (som ikke har vært byttet ut siden bygget var nytt) Et apparat varer i ca 10 år så nå er det gjort for en stund. Det ble også byttet ut noen brannvarslere hos de som ikke hadde byttet selv.

Det er også i 2022 byttet to nye verandadører, i leilighet nr 16 og 9, så står nr 31 og 11 på vent som skal gjøres til våren 2023. Det er 3 mnd leveringstid på disse dørene, så det tar sin tid.

Så må det sies at de verandadørene som er blitt skiftet ut ikke ser ut til å ha fått noe vedlikehold i det hele tatt i de årene som er gått siden bygget var nytt. Det

vokser ut sopp på utsiden av dørene i de rillene som er der, som det ikke blir gjort noe med. Det finnes ting og smøre på slik at ikke soppen utvikler seg. Verandadørene trenger, som alt annet, vedlikehold, pussing og maling (maling holdes av brl, men jobben må dere gjøre selv) Dessuten er det viktig at skinnene som døren skyves frem og tilbake i holdes rene, det er huller i de skinnene slik at vannet som eventuelt regner inn på skinnene dreneres ut, er det fullt av sand og shit der og hullene tettes, blir vannet stående og det råtner.

Har fått utbedret den store lekkasje som var i gangene i 2 etasje i 62, som kom fra plattingen i 3 etasje ved blomster bedet. Det ble laget ny platting ved siden av bedet, med ny membran og fliser og det hele, så nå bør det være tett.

Dette er det som er blitt gjort etter at dere fikk informasjon fra styret i juni 2022. Styret har tenkt å sende ut informasjon om hva vi gjør 2 ganger per år.

Styret er opptatt av at vi alle har et våkent øye for vedlikehold, orden og kvalitet i vårt borettslag. Styret vil i årsrapporten minne om at naboskapet vårt ikke skal forstyrres av bråk å festing, slik vi et par ganger har opplevd det siste året.

Det er også i denne sammenheng verd å merke seg at borettslagets styre er valgt av generalforsamlingen, derfra har vi fått fullmakt til tiltak som må gjøres i den daglige drift. Alt styret gjør skjer på vegne av eierne og etter borettslags loven. Styret er ikke bare noen naboer med litt ekstra ansvar, men er etter loven pålagt stort ansvar og omfattende avgjørelsesmyndighet etter loven, og sørge for, så langt det er mulig, at alle trives i borettslaget vårt. Uenighet i avgjørelser kan tas opp på generalforsamlingen.

Det betyr mye, både for oss selv som beboere, og ikke minst omdømmet til Sløyfen borettslag at vi alle sørger for et godt bomiljø. Det innebærer at vi tar vare på hverandre, boligene og at bygningsmassen er godt vedlikeholdt og at det er pent og velstelt rundt oss og at borettslagets ordensregler (inkl borettslagsloven) overholdes av alle.

Dugnaden blir som før i begynnelsen av mai, kommer tilbake til den.

Vennlig hilsen Styret

Sløyfen Borettslag

Resultatrapport klient 98 SLØYFEN BRL.

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 537 104	1 223 617	1 463 892	1 690 795
Inndekning av renter		1 389 395	970 838	937 878	1 616 827
Inndekning av ord. avdrag		767 755	833 074	887 932	614 057
Inndekning av IN avdrag	0	4 087 530	0	0	0
Innbetalt kabel TV		189 312	177 072	179 112	191 352
Tilskudd		35 000	0	0	0
Innbetalte dugnadspenger		17 136	17 136	17 136	17 136
Andre driftsinntekter	1	180 750	42 687	15 000	62 000
Sum inntekter		8 203 982	3 264 423	3 500 950	4 192 167
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	14 500	13 500	13 500	15 225
Styrehonorar	3	40 000	40 000	40 000	40 000
Forretningsførerhonorar		67 699	65 910	64 600	65 136
Kontingent boligbyggelag		8 200	8 200	8 200	10 500
Vaktmestertjenester		9 875	3 750	0	0
Andre tjenester		7 969	7 421	8 000	8 400
Lønn	4	58 240	53 984	53 760	58 016
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	13 852	13 252	13 220	13 820
Vedlikehold/serviceavtaler	5	506 985	289 756	594 119	732 890
Kabel-tv		185 906	172 985	179 112	191 352
Forsikring		128 243	123 293	139 300	105 300
Kommunale avgifter		581 570	480 207	485 635	562 700
Strøm		130 242	91 640	56 000	137 000
Renhold, fellesareal		2 208	2 721	2 150	2 400
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	4 022	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		2 053	1 755	2 000	2 000
Drift maskiner		0	569	0	0
Andre driftsutgifter	6	11 512	14 160	15 544	16 544
Tap på fordringer		0	17 999	0	0
Sum driftskostnader		1 769 054	1 405 123	1 675 140	1 961 283
Driftsresultat		6 434 928	1 859 300	1 825 810	2 230 884
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 033	109	0	0
Rentekostnad		1 389 422	970 630	937 878	1 616 827
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 384 389	-970 521	-937 878	-1 616 827
Årsresultat	7, 8	5 050 539	888 779	887 932	614 057
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-5 050 539	-888 779	887 932	614 057
Sum disponering av resultat		-5 050 539	-888 779	887 932	614 057

Balanserapport klient 98 SLØYFEN BRL.

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	96 386 250	96 386 250
Andre fellesanlegg	9, 10	418 750	418 750
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		96 805 000	96 805 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		182 007	160 027
Forskuttering for andelseiere		50 160	0
Andre fordringer	11	171 763	183 688
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		74 427	38 985
Skattetrekkskonto, bundne midler		600	2 720
Sum omløpsmidler	7	478 957	385 420
SUM EIENDELER		97 283 957	97 190 420

Balanserapport klient 98 SLØYFEN BRL.

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		170 000	170 000
Annen egenkapital		30 360 562	30 360 562
Årets resultat		5 050 539	0
Sum egenkapital	8	35 581 101	30 530 562
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	41 812 495	46 673 521
Borettsinnskudd	10, 12	19 650 000	19 650 000
Sum langsiktig gjeld		61 462 495	66 323 521
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		55 559	42 807
Gjeld til forretningsfører		0	15 000
Leverandørgjeld		142 981	149 302
Skyldig off. myndigheter		2 600	4 657
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 240	5 784
Påløpne renter		32 981	19 837
Annen kortsiktig gjeld		0	98 950
Sum kortsiktig gjeld	7	240 361	336 336
Sum gjeld		61 702 856	66 659 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 283 957	97 190 420

Sted: _____, dato: _____

Ruth Åse Hommefoss
Styreleder

Svein Ståle Tybakken
Styremedlem

Heidi Marie Åteigen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet 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

Årsregnskapet 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 nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er 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 føres 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 Inntekter består av innkrevd for el- bil lading og kortsiktig gjeld som er inntektsført etter 3 år.

Den kortsiktige gjelden var avsatt i 2019 for mistanke om feil avregning i de kommunale avgiftene vann og avløp for årene 2016,2017 og 2018.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2022	2021
6700 REVISJON	14 500	13 500
Sum	14 500	13 500

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

Note 3 - Styrehonorar

	2022	2021
5330 STYREHONORAR	40 000	40 000
Sum	40 000	40 000

Note 4 - Personalkostnader

	2022	2021
5000 LØNN	52 000	48 200
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	6 240	5 784
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	12 972	12 436
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	880	816
Sum	72 092	67 236

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett i årsverk
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 5 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	333 904	106 737
6601 VEDLIKEHOLDSAVTALE GARASJEPORT	6 298	57 111
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	11 635	6 608
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	34 291	49 282
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	39 630	21 700
6609 KJØP AV MALING	0	2 367
6614 EGENANDEL SKADER	20 000	0
6616 VEDLIKEHOLD BRANNSLUKNINGSAPPERAT	29 440	8 792
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	5 791	9 981
6630 BRØYTING	16 925	19 163
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	0	1 463
6690 DUGNADSUTBETALINGER	9 072	6 552
Sum	506 985	289 756

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
6390 DRIFTSKOSTNADER BELYSNING,LÅSER OG INNVENDIG FELLE	6 559	7 107
7440 KONTINGENT NBBL	2 244	2 244
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	0	229
7720 GENERALFORSAMLING	500	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 098	3 250
7790 ANDRE KOSTNADER	-889	1 330
Sum	11 512	14 160

Note 7 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler IB	49 084	33 989
Årets resultat	5 050 539	888 779
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 861 026	-873 685
B. Årets endringer i disponible midler	189 512	15 094
C. Disponible midler UB	238 596	49 084
Omløpsmidler	478 957	385 420
- Kortsiktig gjeld	240 361	336 336
Disponible midler 31.12	238 596	49 084

Note 8 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt kapital	170 000	170 000
Annen egenkapital 01.01	30 360 562	29 471 783
Årets resultat	5 050 539	888 779
Sum egenkapital 31.12	35 581 101	30 530 562

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Honda Snøfres	Fliselegging gulv	Avfallsløsning renovasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	96 350 000	38 900	36 250	418 750
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	96 350 000	38 900	36 250	418 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	38 900	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	96 350 000	0	36 250	418 750
Anskaffelsesår :	2008	2014	2013	2019
Antatt levetid i år :		5		

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

Nedskrivning / oppskrivning

Styret vurderer et eventuelt verdifall til å være midlertidig, og har derfor valgt å ikke nedskrive eiendommens verdi i balansen.
Styret er kjent med at det har vært omsatt andeler til lavere pris enn opprinnelig salgspris.

Note 10 - Pantstillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	61 462 495	66 323 521
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	23 765 274	20 029 654
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	96 805 000	96 805 000

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodisering av faktura.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Sparebanken Sør
Formål:	Nedgravd renovasjonsløsning	
Lånenummer:	30008223978	30008036132
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2008
Rentesats:	4.25 %	4.25 %
Betingelser:	Flytende nominell rente 4,20%	Flytende nominell rente 4,20%
Beregnet innfridd:	25.12.2027	25.03.2059
Opprinnelig lånebeløp:	400 000	77 000 000
Lånesaldo 01.01:	306 464	46 367 057
Avdrag i perioden:	47 500	4 813 527
Lånesaldo 31.12:	258 964	41 553 531
Andelssaldo 01.01:	0	20 029 654
Innbetalt IN i perioden:	0	4 087 355
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	351 986
Andelssaldo 31.12:	0	23 765 023
Sum pantegjeld for lån:	258 964	65 318 553

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008036132	4	2 299 349	9 197 396
	2	2 214 188	4 428 376
	2	2 129 027	4 258 054
	1	1 958 705	1 958 705
	6	1 873 544	11 241 264
	3	1 532 900	4 598 700
	4	1 277 416	5 109 664
	1	761 370	761 370
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008223978	4	11 185	44 740
	1	9 485	9 485
	1	8 501	8 501
	3	8 411	25 233
	2	8 322	16 644
	1	8 232	8 232
	1	8 143	8 143
	4	7 696	30 784
	1	7 427	7 427
	2	7 248	14 496
	1	7 069	7 069
	1	6 980	6 980
	2	6 801	13 602
	1	6 622	6 622
	1	6 353	6 353
	1	6 085	6 085
	2	5 995	11 990

Pantegjeld

1	5 816	5 816
1	5 727	5 727
3	5 011	15 033

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

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt. Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

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

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret. Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen. Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

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

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant. Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag. Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.

Resultat og balanse med noter for SLØYFEN BRL..

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SLØYFEN BRL.

Styreleder	Ruth Åse Hommefoss (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Heidi Marie Åteigen (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Svein Ståle Tybakken (sign.)	28.02.2023



Til generalforsamlingen i Sløyfen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sløyfen Borettslag som består av balanserapport per 31. desember 2022, resultatrapport for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 8. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

98 Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2023-03-08 11:10

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

SLØYFN BORETTSLAG - GENERALFORSAMLING

Tid: Onsdag 29. mars 2023 kl. 19.00

Sted: Ruth Åse og Ole Hommefoss' leilighet

Referat

Godkjenning av innkallingen: Godkjent

Valg av referent: Svein Tybakken valgt

Årsrapport fra styret: Godkjent

Revidert årsregnskap med noter og budsjett: Godkjent

Innmeldte saker fr andelseiere: Ingen

Innmeldte saker fra styret: Ingen

Fastsettelse av godtgjørelse til styret:

Uendret (kr. 40 000)

Valg av to personer til underskriving av protokoll:

Jan Thomas Lie og Sigve Raustøl valgt

Valg av styre:

Morten Halvorsen, som var foreslått som nytt styremedlem, måtte trekke kandidaturet siden han skal flytte p.g.a. ny jobb. Det oppstod da en uavklart situasjon. Styret vil komme tilbake til valget, men noterte at Christoffer Lund meldte seg og mottok støtte i forsamlingen. Svein Tybakken går ut av styret etter tre år og ble takket for innsatsen med blomster av styreleder.

Beboermøte

Flere saker som gjelder vedlikehold ble tatt opp:

Behov for tetningslister for å dempe lyd i alle dørene i fellesareal. Kjøpes inn og monteres under dugnaden.

Metallsville på dør inn til trapp/heis må repareres.

Inngangsdør ved vestre garasjeport står ofte på gløtt. Reparatør skal se på dørpumpa.

Veggplate knust ved østre inngang.

Vedrørende fasadeplatene:

Sigve Raustøl har snakket med fibersement-produsenten Cembrit til å vurdere monteringen av fasadeplatene på byggene. Konklusjonen er at de er feilmontert og at det ikke er sikret god nok lufting under platene. Raustøl har monteringsanvisningen og bilde-dokumentasjon foretatt av Cembrit. Jostein Kristiansen vil ta kontakt med advokaten til Sjøbo for å høre om det er liknende

saker som eventuelt kan styrke vår sak om vi skulle gå til søksmål mot Skanska for å få ordnet, skiftet ut eller endret fasaden.

Raustøl neste også at Cembrit kan gi oss bedre pris på fasadeplatene om vi kjøper de selv i stedet for via byggmester.

Flere innspill:

Det ble fremsatt ønsker fra flere av andelseierne at styret må utrede muligheten for pergola og/eller innglassing av verandaene/terrassene.

Styret oppfordres søke kommunen om å få tilbakeført utsikten slik den opprinnelig var ved ferdigstillelse av Sløyfen borettslag. For noen år siden fikk vi lov å felle noen få trær i skogsområdet syd for oss. Men det meste har vokst vilt og stenger i dag for mye av havutsikten. Beboerne oppfordres (igjen) til å respektere gjesteparkeringen. Det er ikke lov for beboerne å ha bilen stående på disse få plassene vi har. Beboere med én garasjeplass, men med to biler, må ikke påføre fellesskapet sitt parkeringsproblem, men finne plass der det er mulig og lovlig i området.

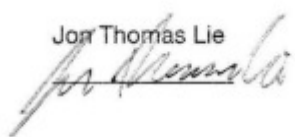
Flere meldte seg til å være med og male vegger i gangene inn til leilighetene og i fellesarealene. Styret vil kjøpe inn nødvendig utstyr og kalle inn til dugnad.

Kjell Åteigen signaliserte at det var for mye jobb for ham alene å stå for all snøfresingen. To-tre meldte seg til å veksle på å gjøre denne viktige jobben om vinteren. Styreleder minnet om viktigheten av at alle er med og strør med sand, som er i kassene, om vinteren.

Styret vil bestå av 4 medlemmer + 1 vara de neste årene og er som følger:

Ruth Åse Hommefoss	Styreleder	Heidi Marie Åteigen, styremedlem
Tom Stian Seland	Styremedlem	Christoffer Lund, styremedlem
Terje Langen	Vara	

Signaturer av protokollen fra generalforsamling. For 2022

Jon Thomas Lie


Sigve Raustøl


Odderheisløyfen 56

Nabolaget Dvergsnes/Odderhei - vurdert av 246 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Odderhei	4 min
Linje M4, 56	0.3 km
Holte skole/snuplass	4 min
Linje 17, 18, 18X, N18, 58, 211	2.4 km
Kongshavn brygge	8 min
Linje 91	4.5 km
Universitetet	12 min
Totalt 27 ulike linjer	9.9 km
Kristiansand stasjon	14 min
Linje F5	11.5 km

Skoler

Odderhei skole (3-7 kl.)	14 min
362 elever, 18 klasser	1.1 km
Valsvigeveien skole (1-2 kl.)	23 min
139 elever, 8 klasser	1.6 km
Holte skole (8-10 kl.)	5 min
306 elever, 23 klasser	2.8 km
MARITIM vgs. Sørlandet	7 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min

Ladepunkt for el-bil

Dvergsnes Skole, Kristiansand	18 min
-------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

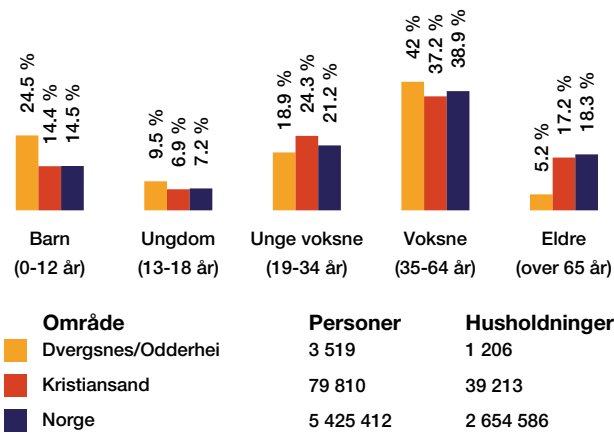
Veldig bra 94/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Maurtua barnehage (1-5 år)	11 min
84 barn	0.7 km
Espira Dvergsnes barnehage (0-5 år)	21 min
129 barn	1.5 km
Maritippen barnehage (0-5 år)	23 min
135 barn	1.7 km

Dagligvare

Coop Mega Dvergsnes	18 min
Post i butikk, PostNord	1.3 km
Snarkjøp Tømmerstø Brygge	6 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået
Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Sport

- 

Odderhei
Ballspill, sandvolleyball

2 min 
0.2 km
- 

Odderhei kunstgressløkke
Ballspill

9 min 
0.6 km
- 

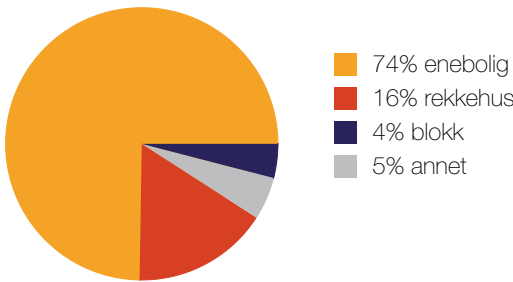
Fresh Fitness Rona

7 min 
- 

Randesund fysio og Tr.senter

8 min 

Boligmasse



«Kort vei til sjø og skog. Rolig, men sentralt. Gode skoler og godt miljø.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

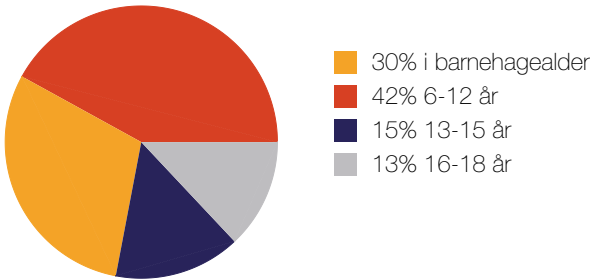
Rona Senter

7 min 
- 

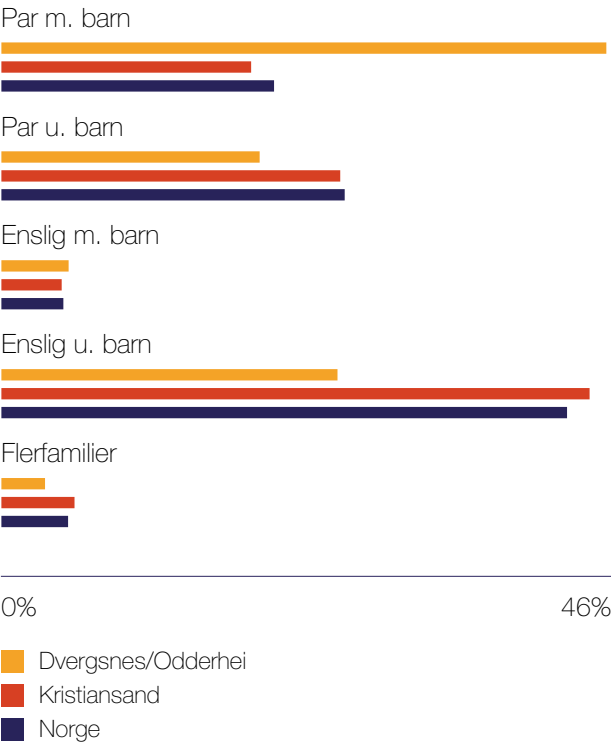
Apotek 1 Rona

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

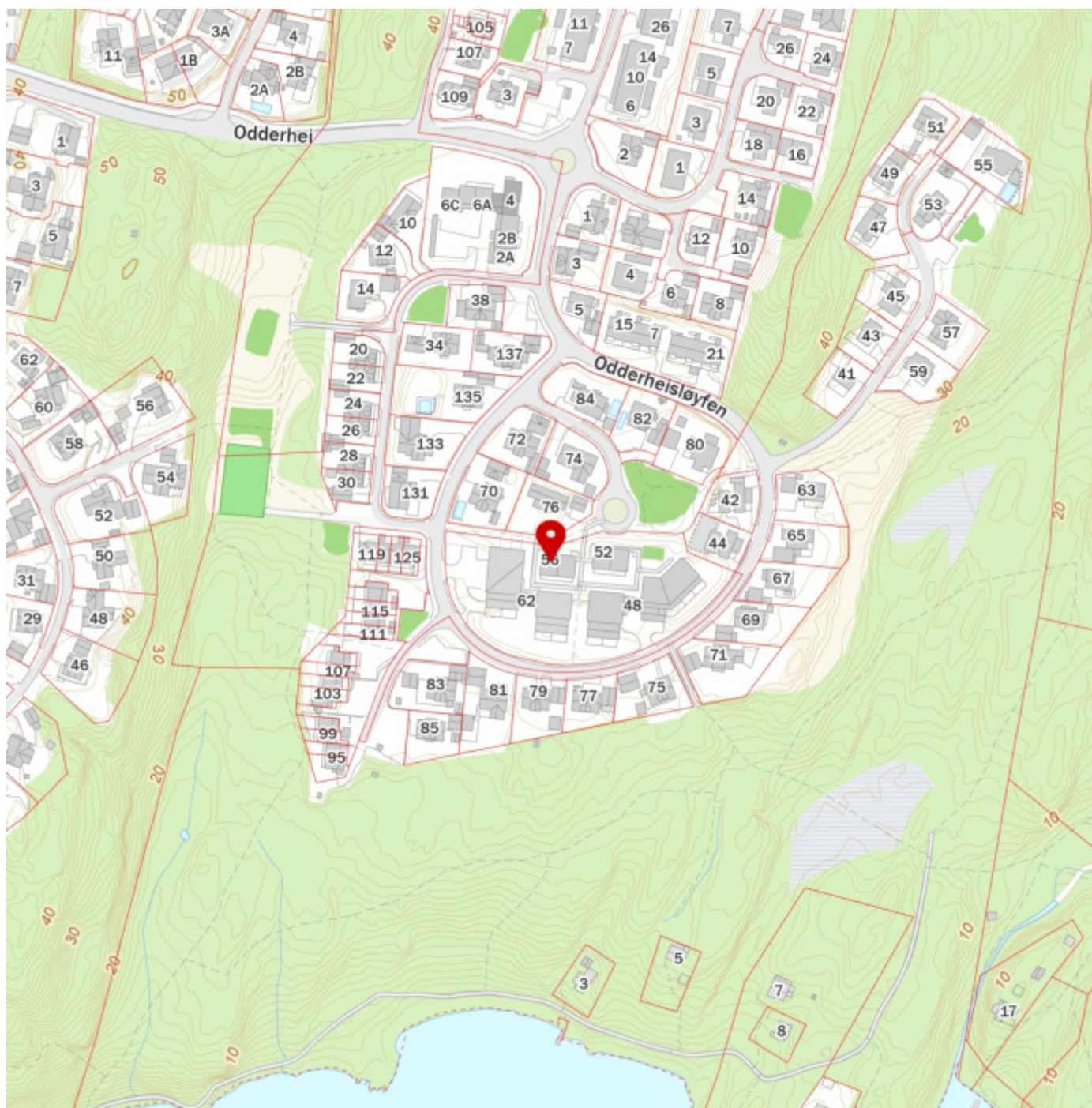


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmejlaren Vest, avd. Vågsbygd kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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!



Karina Holte

Avdelingsleder

Tlf.: 38 17 04 87

Mob.: 958 17 823

karina.holte@sor.no



Eirik Kjær

Finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 08 52

Mob.: 950 08 888

eirik.kjaer@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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Odderheisløyfen 56, 4639 Kristiansand s

Andelsnr. 31 Orgnr. 990839263 i Kristiansand kommune

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

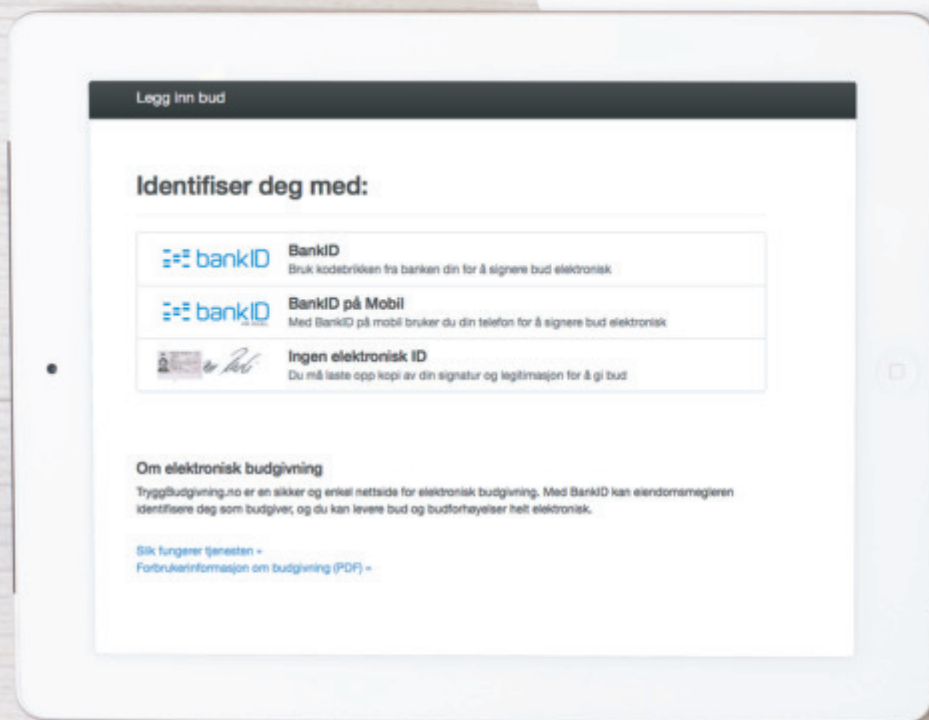
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

THORSTEIN TEN VELDEN | Eiendomsmegler MNEF | **97 54 47 95** |
ttv@sormegleren.no | **KRISTIANSAND S** | Kirsten Flagstads vei 7 | 38 02 22 22