

Vågsbygd ringvei 36

Vågsbygd



Prisantydning: **kr 2 450 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Solrik balkong



Solrik balkong med plass til utemøbler

Innholdsrik 3-roms leilighet med god standard og solrik balkong. Nytt bad - Stor P-plass.

OMRÅDE

Vågsbygd

ADRESSE

Vågsbygd ringvei 36, 4620

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 2 450 000,-

Fellesgjeld: **kr 444 488,-**

Omkostninger: **kr 17 802,-**

Totalpris: **kr 2 912 290,-**

Formuesverdi: **kr 652 096,-**

Fellesutgifter: **kr 5 723,-**



BRA-i: 74 m²
BRA Total: 74 m²
Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1954
Soverom: 2
Rom: 3
Etasje: 2
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1458 m²

Henrik Lossius

Eiendomsmegler

476 00 602

henrik.lossius@sormegleren.no

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

VÅGSBYGD RINGVEI 36

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 13, bnr. 245, ideell andel 1/1 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 2 i Vågsbygd Borettslag med orgnr. 953280027

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 61 m² Gang, bad, kjøkken, stue m/trapp, 2 soverom.

Loft

BRA-i: 13 m² Trapperom, kott, kott, stue, soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Kott x 2 på loft er ikke måleverdige pga. for lav takhøyde.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det mangler tegninger på loftsplan.

Tomtetype og tomtestørrelse

Eiet, 1458 m²

Felles tomt, eid av borettslaget.

Beliggenhet

Boligen ligger ca. 10 minutters gange fra sjøen med bl.a. kommunal båthavn, friområde rundt Storenes, Jaktodden, m.m. Kort vei til Amfi Vågsbygd og samfunnshuset med bibliotek. Her er det også bank, apotek, vinmonopol, dagligvare, og ca. 40 butikker med det meste som trengs til daglig.

Adkomst

Se vedlagt kart på høyre side i Finn-annonsen.

Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 16.01.2025, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato (07.01.2025). 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:

"Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er delvis nyere oppusset innvendig, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Ytterdører og vinduer er fra 2011 og er i bra stand, vinduer og balkongdør er av PVC. Bad ble renoveret i 2023, eier opplyser om at det er montert Litexplater (membranplater) på vegger bak fliser. Det er etablert fall til gulvsluket. Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og kjøkken, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. Kjøkkeninnredningen er av nyere dato og er i bra stand. Retningsavvik på gulv noen steder, da spesielt på loft. Eier opplyser om at det er lagt trinnlydsplater (silencioplater) under nytt laminatgulv i 2. etasje. Det må tas forbehold vedr. ventilasjon på loft mellom yttertak og innvendig takpanel da dette ikke kan kontrolleres uten å gjøre fysisk inngrep noe det ikke er gjort. Sikringsskap er oppgradert med automatsikringer, nytt el. anlegg på bad og delvis på stort soverom. El.bil-lader med egen kurs. Rørøppegget til vannrør er nytt og ligger rør i rør. Fordelerskapet til rørøppegget er montert på bad. Innvendig stoppekran er montert i fordelerskapet, det er også en felles stoppekran i kjeller. Dørtelefon er montert. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig > Dører. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Loftsdør til trapperom bør justeres. Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendig > Innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Totalrenoveret bad i 2023. Utført av Murmester Birkeland, Olto vvs og OneCo.

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

Etterisolering, kledning, dører, vinduer. Ble gjort i regi av borettslaget, 2011.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Varmekabler, spotter og stikkontakter på bad. Komfyrvakt og stikkontakter på kjøkken. Stikkontakter hovedsoverom Stikkontakter vaskemaskinen og tørketrommel i 2etg. Zaptec ladeboks til Elbil. Utført av OneCo.

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

Komplett rør i rør i hele boligen, nytt sluk på bad. Utført av Olto vvs i 2023.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon

Standard

Hyggelig og romslig leilighet med en fin standard. Leiligheten ligger i byggets 2.etg. med trapp opp til innredet loft.

Via fellesgang kommer du inn døren til en gang/entré med oppbevaringsmuligheter. Videre inn i en fin og romslig stue med fine vindusflater som gir rikelig med lys til stuen. God plass til sofagruppe og spisebord. Fra stue er det utgang til en solrik balkong med plass til utemøblement. Her kan deilige sommerdager nytes. Kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkken inneholder komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

To gode soverom i hovedetasjen. Hovedsoverom med inngang fra stue. God plass til dobbeltseng og garderobeskap til oppbevaring. Soverom to passer bra som barnerom eller gjesterom. Nytt laminat gulv fra 2020 i stue, gang og begge soverom. Nyere flislagt bad med vegghengt wc, servant og dusjhjørne. Her er det en fryd å starte dagen!

Fra stue er det en pen trapp opp til innredet loft. Her er det plass til en sofagruppe, samt mye plass til oppbevaring. Loft er ikke søkt godkjent til varig opphold hos kommunen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger boligen: kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Parkering

Stor grusplass på venstre side av bygg blir disponert av eier. Det foreligger ikke noe skriftlig inndeling av tomta. I husordensreglene fremkommer det at parkering på gårdsplassen avklares av beboerne i gjeldende bygning slik at det ikke medfører sjenanse.

Forsikringselskap og polisenummer

If Skadeforsikring NUF - SP588186

ENERGI

Oppvarming

Peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav. Det ble under siste feiebesøk (08.03.2024) ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig. Ellers elektrisk til oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info energiklasse

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

BORETTLAGET/ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 652 096 pr. 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 608 384 pr. 2023

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Avdrag (kr 1325,-) og renter (kr 1453,-) på felleslån, Telenor TV/bredbånd (kr 599,-) og driftskostnader (kr 2346,-). Innenfor driftskostnader ligger kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, strøm i fellesareal, forsikring på bygg, vedlikehold/serviceavtaler, styrehonorar, forretningsførsel m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 723

Andel Fellesgjeld

Kr 444 488 pr. 20.12.2024

Kommentar fellesgjeld

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

Andel fellesformue

Kr 57 629 pr. 31.12.2023

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Vågsbygd Borettslag

Organisasjonsnummer

953280027

Andelsnummer

2

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 11517091-2, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.12.2024: 3.06% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 20.12.2024: 7 618 589

Andel av saldo: 289 956

Første termin: 30.03.2012 Første avdrag: 30.03.2017 (siste termin 30.12.2041)

Bundet rente fram til 01.01.2032

Rehabilitering til lavenergi

Lånenummer: 30008786611, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.12.2024: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 95

Saldo per 20.12.2024: 3 708 786

Andel av saldo: 154 533

Første termin/første avdrag: 25.03.2024 (siste termin 25.06.2048)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld. Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

På siste ordinære generalforsamling (06.05.2024) fikk styret fullmakt til å eventuelt omfordele noe av midlene som er bevilget til el-oppdatering dersom det viser seg at det er prekære behov for å oppdatere rørsystemet som borettslaget er økonomisk ansvarlig for (fra sluk og ned). Dette for å unngå et eventuelt ekstraordinært dersom det skulle vise seg at borettslaget må prioritere rør. Ellers gjelder det som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2023.

Borettslaget hadde generalforsamling 23.05.23. Det ble søkt om å få mer strøm til alle hus, men dette var kun mulig via bakken. Dermed må det graves og asfalteres. Å legge inn mer strøm regnes som tilrettelegging for elbil. Total sum for dette er ca. 1,1 mill. Det ble vedtatt låneopptak med en ramme på kr. 1 200 000 på generalforsamlingen i 2023. Styret har vært i dialog med Agder Energi og Tratec. SØBO bekrefter at nytt låneopptak er gjennomført, og at oppgitte felleskostnader/andel fellesgjeld inkluderer det nye lånet.

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Følgende punkter fremkommer under fremtidig vedlikehold/oppgraderinger på styrets årsmelding for 2023:

- Vedlikeholdsrapporten er omfattende og arbeidet her må videreføres til 2024.
- Brann og sikkerhet. Punktene som kommer fram i rapporten og som bør utbedres vil gjennomføres i 2024.
- På Generalforsamlingen i 2023 ble det vedtatt ved flertall at det skal arbeides med å få økt strøm inn til husene. Dette må landes i løpet av 2024.

Styregodkjenning

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning.

Dyrehold

Hvis innflytter i borettslaget ønsker å ta med husdyr må dette på forhånd godkjennes av styret. Det er generell båndtvang på fellesareal, og hudsdyret må ikke være til sjenanse. Se husordensreglene for utfyllende bestemmelser.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Hver borettsshaver har plikt til å medvirke til at gårdsplassen holdes ren og ryddig innenfor sitt ansvarsområde, hvilket også inkluderer snømåking.

Vask av trappeoppgang: Vaskes ved behov, og særlig til helg. 2.etg. vasker fra 1.etg. og opp til og med avsats loft. Se husordensregler for utfyllende bestemmelser.

Visevert byttes 1. juli. Viseverten har ulike ansvarsroller, som for eks. å rydde og rengjøre i og utenfor bygningen, vaske og rengjøre renovasjonsdunker ved behov, påse at fellesområder er rengjort etter oppsatt plan m.m. Se husordensregler for utfyllende info om visevertens oppgaver.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Eierskiftegebyr

Kr 6570

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 500274. Tinglyst: 30.01.1952. Erklæring/avtale. Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen.

Dagboknr.: 13645. Tinglyst: 28.11.1980. Bestemmelse om veg. Kan ikke slettes uten samtykke.

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:

Ingen rettigheter funnet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen fra byggeår. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse av ukjent årsak. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen. Det foreligger byggetillatelse på oppføring av 4-mannsbolig datert 28.01.1953.

Det foreligger ferdigattest for utvidelse av balkong datert 18.08.2021. Søknaden omfatter en mindre utvidelse av balkongareal etter utvidelse 12, 7 kvm. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Loftsetasjen er innredet og det er satt inn intern trapp opp til loftet. Det foreligger ikke noen tegninger av loftet. Loftet er ikke godkjent til varig opphold/beboelse, og det er ikke søkt om bruksendring. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning/krav om tilbakeføring påhviler kjøper

Det fremkommer av tilstandsrapport at det er avvik i branncelleinndeling ut i fra dagens byggteknisk forskrift: Brannør er ikke montert på trapperom på loft.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som bebyggelse og anlegg, og er en del av kommuneplanens arealdel 2024-2035. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 450 000

Fellesgjeld

Kr 444 488

Totalpris

Kr 2 912 290

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 450 000,00 (Prisantydning)

444 488,00 (Andel av fellesgjeld)

2 894 488,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
8 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

9 302,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
17 802,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 903 790,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 912 290,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 50 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10 790,-.

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

Totalt kr 93 865,00,- inkl. mva.

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

Selger

Jørn Andersen

Oppdragsansvarlig

Henrik Lossius og Kristian Lossius

Ansvarlig megler

Henrik Lossius

Eiendomsmegler

henrik.lossius@sormegleren.no

Tlf: 476 00 602

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

18.02.2025



Lys og fin stue



Stue med inngang til hovedsoverom



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng



Stue med utgang til solrik balkong



Plass til et lite spisebord i stue



Pent kjøkken med mye skap- og benkeplass



Kjøkken med kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin



Soverom 2 passer bra som barnerom eller gjesterom



Her er det en fryd å starte dagen!



Vegghengt wc, servant og dusjhjørne



Nyere flislagt bad med varmekabler i gulv



Innredet loft (ikke søkt godkjent til varig opphold)



Innredet loft



Inredet loft



Gang/entré



Inngangsparti



Leilighet i 2.etg. med innredet loft (ikke godkjent til varig opphold)

Vågsbygd ringvei 36

Nabolaget Kjos haveby nord/Auglandslia - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Åsane skole Linje 12	5 min	🚶	0.4 km
Vågsbygd senter Totalt 10 ulike linjer	11 min	🚶	0.9 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min	🚶	4.7 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	8 min	🚶	5.1 km
Kristiansand Kjevik	22 min	🚶	

Skoler

Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	5 min	🚶	
Karuss skole (1-10 kl.) 411 elever, 32 klasser	16 min	🚶	1.2 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 470 elever, 42 klasser	17 min	🚶	1.4 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 273 elever, 17 klasser	4 min	🚶	2.2 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 248 elever, 18 klasser	12 min	🚶	1 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	13 min	🚶	1.1 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	10 min	🚶	6.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

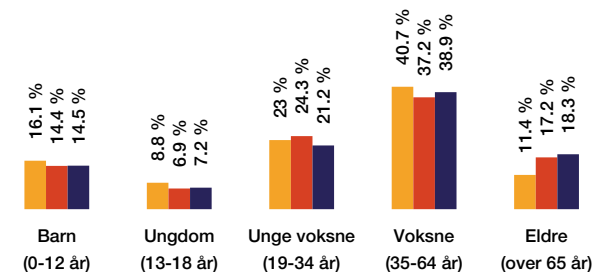
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjos haveby nord/Auglands...	1 549	645
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Vågsbygd Fus barnehage (1-5 år) 195 barn	14 min	🚶	1.1 km
Karuss barnehage (1-5 år) 63 barn	16 min	🚶	1.2 km
Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 72 barn	16 min	🚶	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Vågsbygd	9 min	🚶
Spar Åsane	9 min	🚶

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

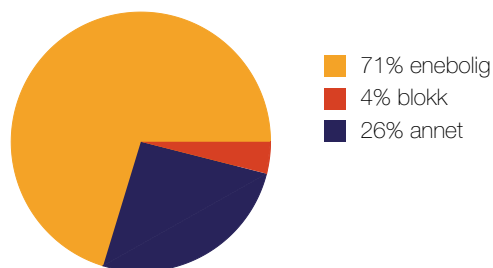
 Orelia balløkke 1 min 
Ballspill 0.1 km

 Åsane skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

 Bear Cave Treningssenter 9 min 

 Fresh Fitness Vågsbygd Kjos 14 min 

Boligmasse




«Barnehage, *barneskole, ungdomskole og videregående skole i umiddelbar nærhet, samt kort avstand til Vågsbygd senter og fin natur.»*

Sitat fra en lokalkjent

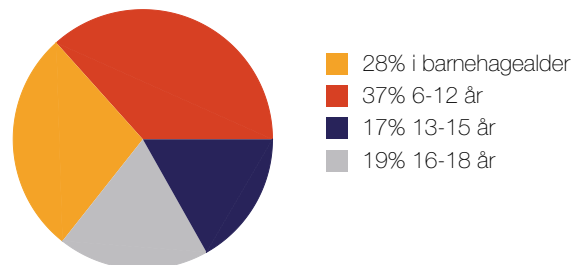


Varer/Tjenester

 AMFI Vågsbygd 9 min 

 Apotek 1 Vågsbygd 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier



0%

45%

 Kjos haveby nord/Auglandslia

 Kristiansand

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

„forts. neste side

Selgers initialer

Egenerklæring

Vågsbygd ringvei 36, 4620 KRISTIANSAND S

13 Jan 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vågsbygd ringvei 36

Postadresse

Vågsbygd ringvei 36

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Bodd i leiligheten frem til februar 2024. Boligen er for øyeblikkelig utleid frem til salg.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Andersen, Jørn Tore

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert bad i 2023

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Murmester Birkeland, Olto vvs og OneCo

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2011

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etterisolering, kledning, dører, vinduer

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Usikker. Dette ble gjort i regi av borettslaget.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Varmekabler, spotter og stikkontakter på bad. Komfyrvakt og stikkontakter på kjøkken. Stikkontakter hovedsoverom Stikkontakter vaskemaskinen og tørketrommel i 2etg. Zaptec ladeboks til Elbil.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

OneCo

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Komplett rør i rør i hele boligen, nytt sluk på bad

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Olto vvs

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 94400551

Tilstandsrapport

📍 Vågsbygd ringvei 36, 4620 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 13, bnr. 245

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 07.01.2025

Rapportdato: 16.01.2025

Oppdragsnr.: 18128-1493

Referansenummer: RW7015

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN Δ/S



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsmeglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verdivurdering-bolig
- Tilstandsrapport-bolig
- Konsulenthjelp ved byggesaker



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er delvis nyere oppusset innvendig, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Ytterdører og vinduer er fra 2011 og er i bra stand, vinduer og balkongdør er av PVC. Bad ble renoveret i 2023, eier opplyser om at det er montert Litexplater (membranplater) på vegger bak fliser. Det er etablert fall til gulvsluket. Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og kjøkken, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. Kjøkkeninnredningen er av nyere dato og er i bra stand. Retningsavvik på gulv noen steder, da spesielt på loft. Eier opplyser om at det er lagt trinnydsplater (silencioplater) under nytt laminatgulv i 2. etasje. Det må tas forbehold vedr. ventilasjon på loft mellom yttertak og innvendig takpanel da dette ikke kan kontrolleres uten å gjøre fysisk inngrep noe det ikke er gjort. Sikringsskap er oppgradert med automatsikringer, nytt el. anlegg på bad og delvis på stort soverom. El.bil-lader med egen kurs. Rørøppegget til vannrør er nytt og ligger rør i rør. Fordelerskapet til rørøppegget er montert på bad. Innvendig stoppekran er montert i fordelerskapet, det er også en felles stoppekran i kjeller. Dørtelefon er montert.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

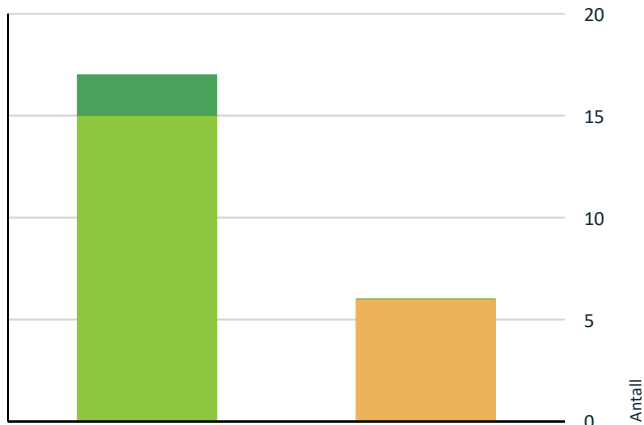
Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det mangler tegninger på loftsplan.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporter som gjelder leiligheter er undersøkelsen beregnet til leiligheten innvendig. Dette da utvendige forhold anses å være endel av sameiets eller borettslaget felles forpliktelse og vedlikehold.

Utvendig anbefales kontrollert av interessent.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer av PVC er datostemplet 2011 og er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

TG 2 Dører

Inngangsdør er stemplet B 30 (brannør) og er i bra stand.

Balkongdør av PVC er fra 2011 og er i bra stand.

Loftsdør ut til trapperom har normal slitasje, døra tar i karm.

Loftsdør er ingen godkjent brannør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Loftsdør til trapperom bør justeres.



Godkjent brannør-merke.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er fra 2021, rekkverk er iht. krav.

Spikerslag mot gulvet er en dårlig løsning mht. fukt.

Terrasse var snødekt under befaringen, forbehold må tas.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv:

2. etasje:

Gang: Laminatgulv.

Bad: Fliser.

Kjøkken: Laminatgulv.

Soverom x 2: Laminatgulv.

Stue: Laminatgulv.

Loft:

Stue og soverom: Laminatgulv.

Forbehold om feil må tas.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Retningsavvik og knirk i gulv noen steder, da spesielt på loft. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll spredte steder.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 10 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 22 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Innvendige trapper

Åpen trapp er fra 2020 med rekkverk som er iht. krav.

Håndløper anbefales montert av sikkerhetsgrunner.

Vurdering av avvik:

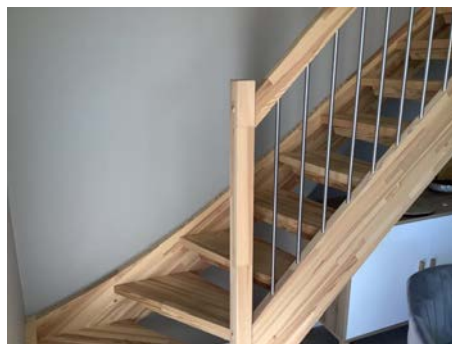
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere håndløper.



TG 0 Andre innvendige forhold

Silencioplater under nytt laminatgulv i 2. etasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Rommet ble oppusset i 2023, ingen dokumentasjon er fremlagt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

Eier opplyser om at det er montert Litexplater (membranplate) på vegger bak flisene.

Glippe i vindusforing.

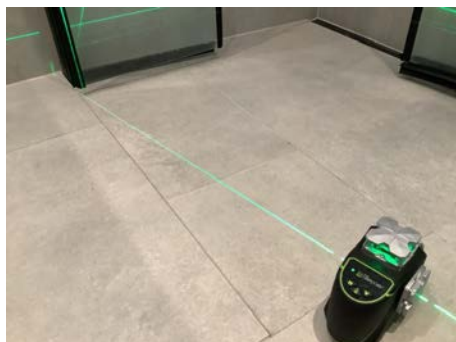
2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Tilstandsrapport



Kontroll av fallforhold til gulvsluket utført med laser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran og gulvsluket er fra 2023.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er i god stand.

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Fordelerskap for røropplegget er montert i rommet.

Eier opplyser om at det er montert sealingbag ved innebygd sistene på veggengt toalett.

Sealingbag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drengåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom. Det er da ikke behov for dreneringsspalte nede ved gulvet.



Fordelerskap for røropplegget.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte er montert i rommet, dette er en god løsning mht. fukt.

Luftespalte er etablert i dørterskel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og kjøkken, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i vegg hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er av nyere dato og er i bra stand.

Benkeplater og ett par skap er fra 2023.

Induksjon platetopp er fra 2023.

Trådløs lekkasjvarsler er montert i kjøkkenbenken.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Rørapplegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i fordelerskapet på bad.

Det er også innvendig stoppekran til leiligheten som er montert i kjeller og er felles for bygget, iflg. eier.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er nye helt til soilrørskobling, iflg. eier.

Ingen synlige lekkasjer under befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på bad.

Forøvrig naturlig ventilasjon i leiligheten.

TG 1 Varmtvannstank

V.v.-bereder er av ukjent årgang og er på ca 200 liter.

V.v.-berederen og vaskemaskin står i ett kar på loft og lekkasjevarslere er montert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer, hovedsikringer på 32 A.

Egen kurs til el.bil- lader.

Overspenningsvern er montert i sikringskapet.

Kontrollrapport er vedlagt i tilstandsrapporten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1954 Nytt el-anlegg på bad i 2023.

Spotskinne i stue er av nyere dato.

Nyere stikkontakter på ett soverom.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Ingen samsvarserklæring fremlagt.
5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
Ukjent når anlegget ble sist kontrollert.
6. 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
7. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
8. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

9. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 10. Er det et berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
 11. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- ### Inntak og sikringskap
12. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
 13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
 14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
 15. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

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

Ja Da det ikke foreligger noen dokumentasjon bør det elektriske anlegget ha en utvidet elektrisk kontroll.

Generell kommentar

Da det ikke foreligger noen dokumentasjon bør det elektriske anlegget ha en utvidet elektrisk kontroll.



El.bil-lader ved gavlvegg.



Kursoversikt.

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

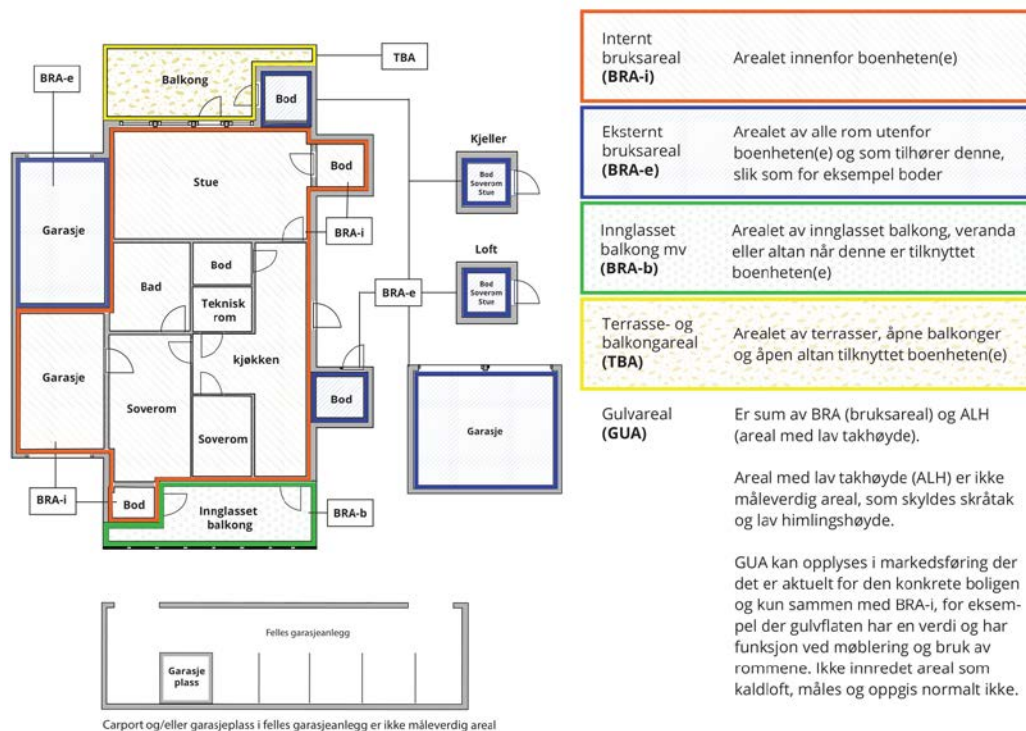
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

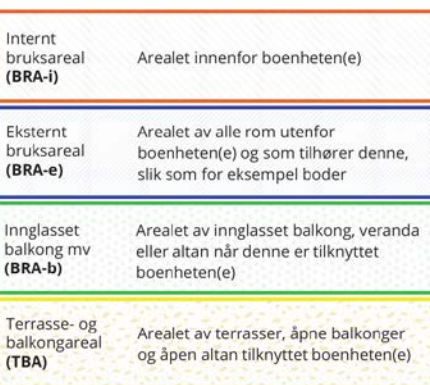
Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)



Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	61			61	13
Loft	13			13	
SUM	74				13
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang , Bad , Kjøkken , Stue m/trapp , Soverom , Soverom 2		
Loft	Trapperom , Kott , Kott 2, Stue , Soverom		

Kommentar

Kott x 2 på loft er ikke måleverdige pga. for lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det mangler tegninger på loftsplan.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Brannjør er ikke montert ut til trapperom på loft.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt bad og litt nye skap/benkeplate på kjøkken.

Nytt laminatgulv i 2. etasje.

Nyere terrasse.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	74	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2025	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Leietaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	13	245		0	1458.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vågsbygd ringvei 36

Hjemmelshaver

Vågsbygd Borettslag A/I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Vågsbygd Borettslag A/L	953280027			Jorn Tore Andersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.01.2025	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten. Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.01.2025	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Innhentet		Nei
Tegninger	07.01.2025	Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning.	Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RW7015>

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



KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 13 Bnr.: 245 Fnr.: Snr.:

Adresse: Vågsbygd ringvei 36

Areal i m²: 1458,8

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

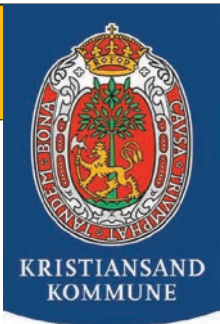
Målestokk: 1:1000



Dato: 20.12.2024

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Vågsbygd ringvei 36

Dato: 23.12.2024

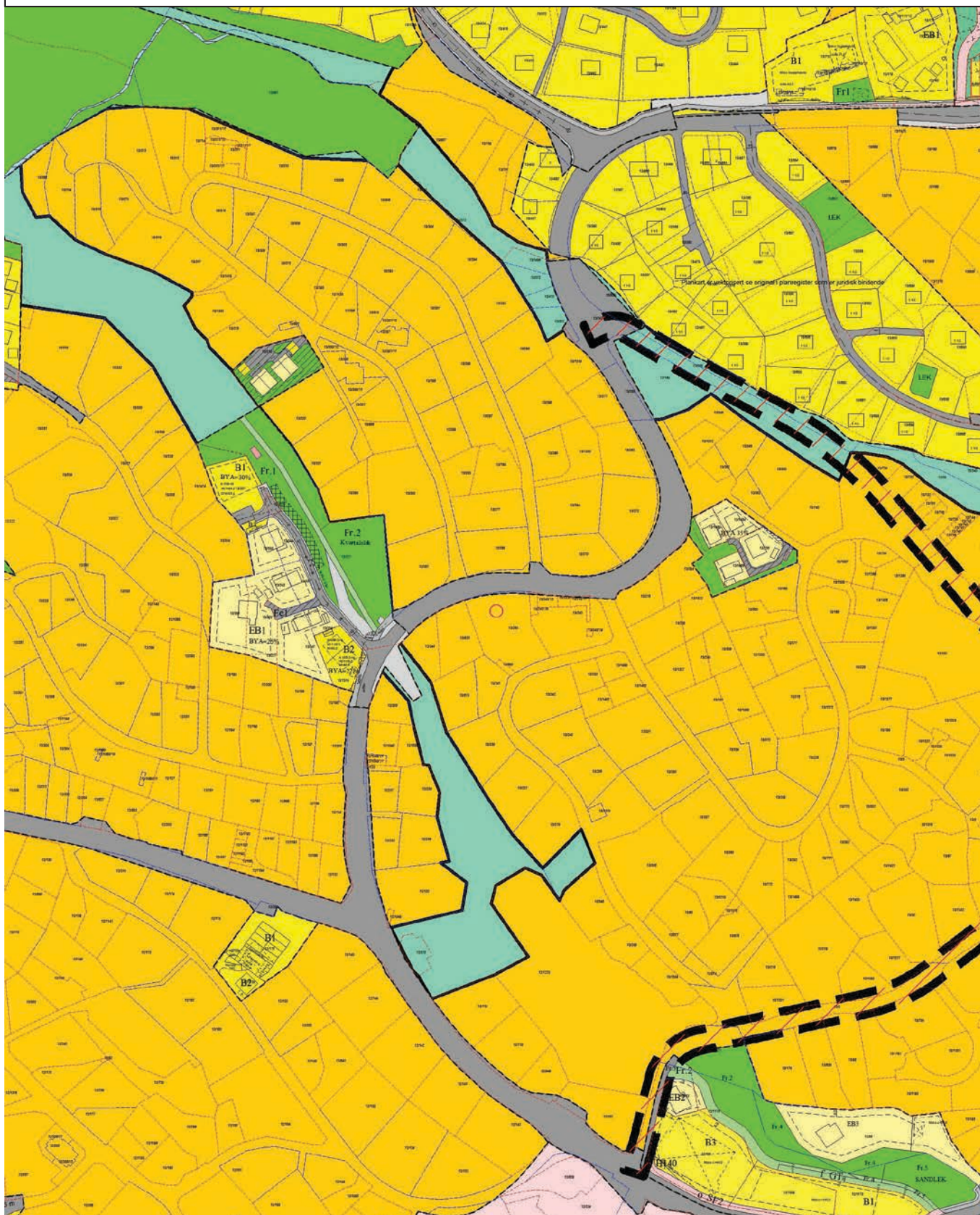
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.











Målestokk: 1:3000






Koordinatsystem: Euref89 Sone32



☐ **Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**

- ✓  Faresone grense
- ✓  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- ✓  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- ✓  Bebyggelse og anlegg - nåværende
- ✓  Blågrønnstruktur - nåværende
- ✓  LNFR-areal - nåværende
- ✓  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- ✓  Farleder - nåværende

☐ **Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**

- ✓  Planområde
- ✓  Grense for arealformål
- ✓  Hovedveg tunnel - framtidig



Kristiansand
kommune

Mathias Kastet
Vågsbygd Ringvei 36
4620 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/02617-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
18.08.2021

Vågsbygd ringvei 36, vedtak ferdigattest for utvidelse av balkong

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 13 / 245 / 0 / 0
Tiltakshaver: Mathias Kastet

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 19.9.2018 i tidligere sak nr. 201811390.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mary Simonsen
Saksbehandler

Anne Lise Berland
Byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
97165547

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Mathias Kastet
Vågsbygd Ringvei 36
4620 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
201811390-6 /SVLI
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 19.09.2018

Vågsbygd ringvei 36 - 13/245 - utvidelse av balkong

Byggeplass:	Vågsbygd ringvei 36	Eiendom:	13/245
Ansvarlig søker:		Adresse:	
Tiltakshaver:	Mathias Kastet	Adresse:	Vågsbygd Ringvei 36 4620 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Andre småhus med 3-4 boliger /Fasadeendring		

Søknaden behandles etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen i vedtak av 10.06.2016. Saken er overført fra PBO for behandling i Servicetorget.

Det vises til søknad om tiltak mottatt 31.08.18.

Søknaden omfatter en mindre utvidelse av balkong areal etter utvidelse 12,7 kvm.

Uregulert innenfor bebyggelse og anlegg i kommuneplanen.

Det foreligger ikke protester til søknaden. Borettslaget har samtykket til utvidelsen; det blir også opplyst at eier av leiligheten under verandaen er inneforstått med utvidelsen.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-4 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknaden.

Før verandaen kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse sammen med «som bygget»- tegninger. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspåtlige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. pbl § 32-8 punkt d. Dersom tiltaket inneholder våtrom skal det også sendes inn godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg.

Postadresse
Kristiansand kommune

Servicetorget
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Sverre Lindtveit
Telefon
+47 38 24 32 32

E-postadresse
postmottak@kristiansand.kommune.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

Gebyr kr 4000,- + kartavgift kr 1000,- til sammen kr 5000,- må innbetales. Faktura ettersendes. Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Sverre Lindtveit
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til:

Vedlegg skjema: Søknad om ferdigattest.



FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 13 Bnr.: 245 Fnr.: Snr.:
Adresse: Vågsbygd ringvei 36
Sokkelhøyde:

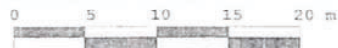
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500

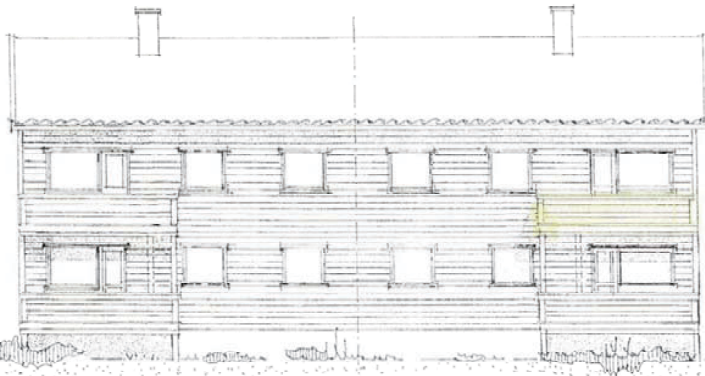


Dato: 22.01.2018

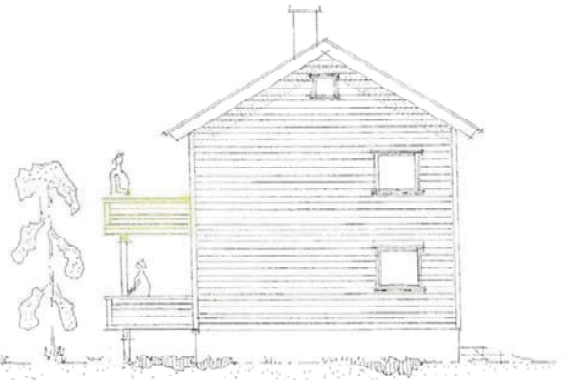
Sign.: HAA



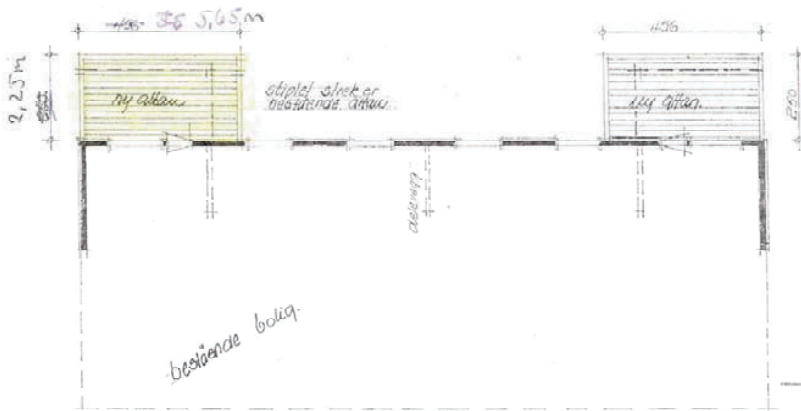
1



fasade mot syd



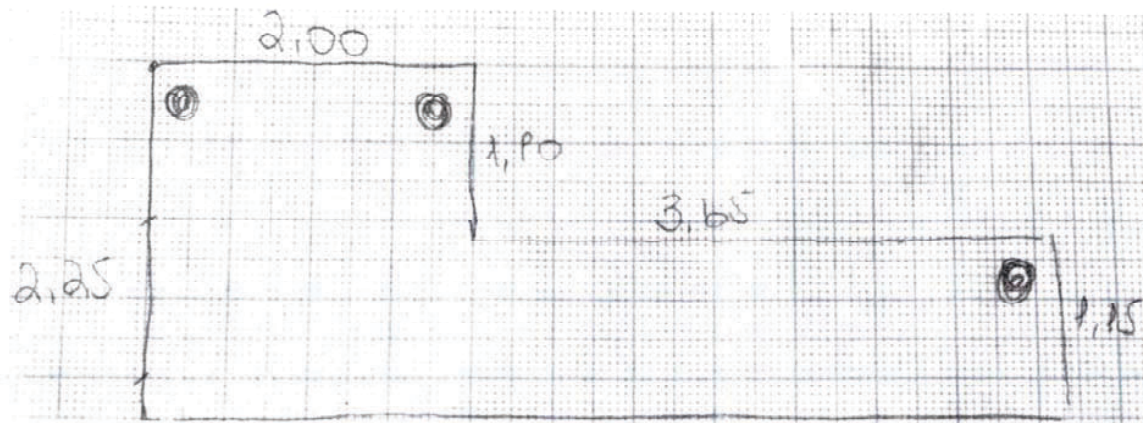
fasade mot øst



planløsning

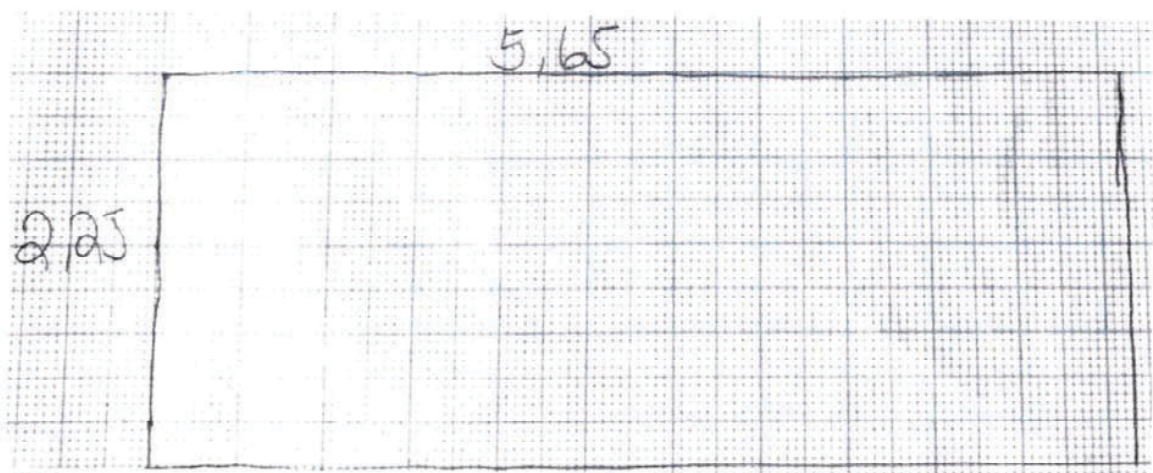
Vågsbygd borettslag, Asveien

Vågsbygd Rindveit 36, Asveien 1, 2, 3, 4, og 52.
Utsifting av altaner på boligene i målestokk 1:100.
Kristiansand den 20.12.2010. tegn amm



Slik ser balkong ut i dag.

Etter ønsket endring vil balkong se slik ut:



12,7 m²

Vedtekter

for Vågsbygd borettslag org nr 953280027

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 24.04.1986, sist endret den 22.04.2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

VÅGSBYGD BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

1. Generelt

- a) Formålet med disse regler er å gjøre det trivelig å bo i Vågsbygd borettslag, klarlegge det ansvar hver enkelt har og vise hvilke oppgaver som påhviler borettslaget vis a vis den enkelte beboer.
- b) Det påhviler den enkelte beboer å opptre innenfor disse regler på en sømmelig måte med respekt for fellesskapets regler, vise alminnelig folkeskikk, og ellers medvirke til dette i nødvendig utstrekning.
- c) Er du usikker eller irritert over noe, eller av en eller annen grunn føler behov for å ta det opp med nabo, så gjør det på en rolig og avbalansert måte. Det er bedre å snakke om ting tidligst mulig, det er mens de små ting er små og styrbare.

2. Renhold, vask og rydding

- a) Hver borettsshaver har plikt til å medvirke til at gårdsplassen holdes ren og ryddig innenfor sitt ansvarsområde, hvilket også inkluderer snømåking. Felles innkjørsel skal holdes åpen for nødvendig ferdsel (syketransport etc.)
- b) Vask av trappeoppgang ordnes slik: Vask ved behov, og særlig til helg. Husk at orden og ryddighet er trivselsskapende.
 - a. 1. etg. vasker kjellernedgang til og med avsats 1. etg. samt utenfor hovedinngang.
 - b. 2. etg. vasker fra 1. etg. og opp til og med avsats loft.
 - c. Før skifte av visevert 1. juli skal tørkeloft støvsuges og gang til boder i kjeller sopes av avtroppende visevert.
 - d. Styret kan ved behov overta renhold mot fordeling av utgiftene på beboer eller beboerne når disse bestemmelser ikke etterkommes.

3. Beplantning, trær og gjerder

- a) Hekker, busker, trær ol. ut mot fortau, felles adkomstvei og gårdsplasser skal beskjæres slik at de ikke er til hinder for normal ferdsel, skjærer for lys og utsikt eller virker skjemmende.
- b) Borettslaget dekker utgiftene til gjerder, mens det tilligger den enkelte leilighetshavers ansvar å holde gjerdet ved like. Busker o.l. må ikke plantes så nærme gjerdet at det forhindrer vanlig vedlikehold som maling etc.
- c) Hver borettsshaver har ansvar for sin tildelte, disponible hage ved å klippe gresset jevnlig og holde øvrig beplantning nede.
- d) Borettsshaver skal vise nødvendig hensyn til naboene og ikke bruke hageredskaper og lignende som lager mye støy på søndager og helligdager

4. Husdyrhold

- a) Hvis innflytter i borettslaget ønsker å ta med husdyr, må dette på forhånd godkjennes av styret. Dersom en som allerede bor i laget ønsker å ta med husdyr, må det søkes om tillatelse av styret.
Hvis innflyttere i borettslaget ønsker å ta med husdyr, må dette på forhånd godkjennes av

styret. Dersom en som allerede bor i laget ønsker å anskaffe seg husdyr, enten man har hatt husdyr tidligere eller ikke, må det søkes om tillatelse fra styret

- b) Det er generell båndtvang på fellesareal.
- c) Husdyret må ikke være til sjenanse.
- d) Husdyrholder er ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter dyret.
- e) Borettsshaver som har besøk av personer som har husdyr, må gjøre disse oppmerksom på de regler som gjelder for husdyrhold i laget.
- f) Hvis en borettsshaver skal ha husdyr i midlertidig pensjon, skal også dette søkes styret.

5. Brannsikringsutstyr

- a) Det påhviler borettsshaver ansvar for at det brannsikringsutstyr som hører til leiligheten, til enhver tid fungerer etter formålet.
- b) Borettslagets representant skal ved eierskifte/befaring påse at nevnte utstyr er i orden og påpeke ansvaret for den nye borettsshaver.
- c) Borettsshaver har ansvar for brannslukningsapparat og røykvarsler. Disse skal plasseres på hensiktsmessig sted i leiligheten.

6. Vannledninger, avløpsrør og elektriske anlegg

- a) Den enkelte beboer har ansvar for, innenfor sin leilighet med tilhørende boder, å etterse at vannledninger, avløpsrør og elektriske anlegg ikke lider av feil, som lekkasje fra vannledning eller avløpsrør, slitasje av strømførende ledninger eller annen form for fysisk påtrykk.
- b) Mangler eller feil ved disse anlegg kan påføre andre borettsshavere skader. Det må derfor sørges for at slikt omgående meldes til visevert eller vaktmester. Andelshaver har imidlertid det økonomiske og praktiske ansvar for at utbedring finner sted.
- c) Borettslaget har et generelt ansvar for at øvrige vannledninger, avløp og elektriske anlegg virker etter gjeldende forskrifter i lagets bygninger, og skal føre jevnlig kontroll og tilsyn.
- d) Hvor det er behov for lufting, må det sørges for dette i nødvendig utstrekning for å forhindre mugg, råte etc.

7. Oppbevaring og lagring i kjeller eller på loft

- a) Det er ikke tillatt, verken i egen bod eller i fellesareal, å lagre olje/parafin eller annen form for flytende lettantennelig væske. Husk at et tomt fat er farligere enn fullt fat grunnet eksplosjonsfaren.
- b) Ved flytting skal det ikke ligge ting igjen som fraflyttende beboer ønsker midlertidig å oppbevare for senere henting, med mindre det deponeres midler av passende størrelse. I så fall skal det settes en frist, hvoretter det lagrede blir å håndtere etter nærmere angitte bestemmelser. Styret kan i så fall besørge dette fjernet på den fraflyttedes bekostning.
- c) Beboers private eiendeler skal lagres i tildelte boder.

8. Tørking og lufting av tøy

- a) Ta hensyn til naboer ved resting av tepper o.l. Det er særlig viktig at beboere i 2. etg. viser stor omtanke.
- b) Heng ikke tøy til lufting eller tørking i hager eller på verandaer slik at det kan være til sjenanse for naboer, f. eks. på helligdager. Dryppende tøy må ikke henges til tørk på loftet.

9. Parkering på gårdsplassen

- a) Parkering på gårdsplassen avklares av beboerne i angjeldende bygning slik at det ikke medfører sjenanse. Besøkende med bil skal ikke parkere i gården på en slik måte at det medfører vansker for beboerne, syketransport etc.
- b) Sykler, sparkestøttinger etc. må plasseres slik at de ikke medfører sjenanse eller sperret for fellesbruk.

10. Nøkler

- a) Ved innflytting mottas 2 sett nøkler til inngangsdører (entré- og kjellerdør)
- b) Ved fraflytting utleveres alle nøkler, også selvanskaffede, uten særskilt vederlag.

11. Byggverk o.l.

Det tilligger styret å godkjenne enhver bygningsmessig oppføring eller endring, som antenner, veranda eller annet av betydning for bygningens utseende og funksjon. Dersom beboer ønsker gjennomført slike, blir begrunnet søknad å fremlegge for styret med tilhørende dokumentasjon.

12. Bruksoverlating

- a) Du kan ikke fritt leie ut boligen din til andre uten styret i borettslaget sin godkjenning.
- b) Andelseier må ha bodd i sin bolig minimum ett år før det gir adgang til bruksoverlating. Da har andelseier anledning til å leie ut i tre år.
- c) Videre har borettslagets styre anledning til å godkjenne bruksoverlating i inntil tre nye år dersom særlige grunner taler for det. Med særlige grunner menes militærtjeneste, arbeid eller studier utenbys eller andre tidsavgrensede grunner. uten særlig grunn må andelseier flytte tilbake og bo der i ett år, før eventuelt videre utleie.
- d) Den som leier boligen har samme plikten til å følge de regler som gjelder i borettslaget. Andelseier har i bruksoverlatingsperioden like stort ansvar som tidligere, for alle forhold som reguleres av lov og vedtekter/husordensregler.

13. Følgen av å sette disse regler til side.

- a) Ved bråk eller støy som forstyrrer nabo, bør dette tas opp omgående der og da jfr. pkt. 1c.
- b) Slik opptreden kan ellers bringes inn for styreleder eller medlem av styret
- c) Styret kan gi skriftlig advarsel, og ved gjentatte forhold kan dette føre til oppsigelse av boretten i borettslaget.
- d) Styret har adgang til å pålegge en beboer å gjennomføre tiltak innenfor disse bestemmelser og fastsette frist for når slike arbeider eventuelt skal være utført. Dersom slike pålegg ikke etterkommes av andelshaver eller beboer, kan styret la arbeidet bli utført på vedkommende sin bekostning. Før slike arbeider settes i gang, skal vedkommende beboer/andelshaver ha adgang til å uttale seg muntlig for styret eller uttale seg skriftlig innen 14 dager.

14. Visevertens plikter

Bytte av visevert skjer 1. juli. Viseverten har ansvar for følgende oppgaver:

1. Ha et generelt overoppsyn med bygningen og utearealene og sørge for at disse ikke forringes.
2. Rydde og rengjøre i og utenfor bygningen. I dette ligger også ansvar for nødvendig snørydding til fellesanlegg som postkasse og renovasjonsdunker.
3. Vaske og rengjøre renovasjonsdunker når det er nødvendig.

4. Påse at kjeller er rengjort og i orden. Luftes særlig godt ut om sommeren.
5. Sørge for at trappeoppgang blir rengjort og vasket etter oppsatt plan. I dette ligger også boning av belegg i trapp.
6. Påse at tøy ikke henger ute til tørk på søndager og helligdager.
7. Ytterdører skal vanligvis holdes låst, og skal av visevert kontrolleres at den er låst etter kl. 21.00.
8. Sørge for innsetting av lyspærer o.l. i fellesanlegg ved behov.
9. Gjøre nødvendige forberedelser med sikte på kommunal feiing. Aske og sot skal da legges i solid beholder av flammefast materiale og plasseres til feieluke.
10. Påse at ordensreglene overholdes, jfr. pkt. 1c, med rapport til styrets leder når dette finnes nødvendig.

Vedtatt i styremøte 23.januar 2017

Vedtatt i generalforsamling 13. mars 2017

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i VÅGSBYGD BORETTSLAG

Mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Vågsbygd Samfunnshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anders Robstad, SØBO

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Anders Robstad, SØBO

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

May-Linn Falck Jensen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Tilstedeværende: 8

Fullmakter: 5

Totalt: 13

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

Der er ikke kommet inn noen saker fra eierne.

Vedtak:

Ingen saker

5. Saker fra styret

5.1 Økonomi

Styret ber om at det nyvalgte styret skal få fullmakt til å eventuelt omfordele noe av midlene som er bevilget til el.oppdatering dersom det viser seg at det er prekære behov for å oppdatere rørsystemet som borettslaget er økonomisk ansvarlig for (fra sluk og ned). Årsak er for å unngå et eventuelt ekstraordinært Generalforsamling dersom det skulle vise seg at vi må prioritere rør. Ellers kjører vi som vedtatt på Generalforsamlingen 2023.

Styretsinnstilling:

Styret gis fullmakt til omfordele midler dersom det viser seg at det er et prekært behov for å oppdatere rørsystemet.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Styrehonorar

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag vedtatt til kr. 35 000,- Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Svanhild Elefsen ble valgt inn for 1 år og er ferdig med sin periode.

Valgkomiteen vil komme med sin innstilling til ny styreleder på generalforsamlingen.

Vedtak:

Ole Jørgen S. Abrahamsen valgt for 2 år

7.2 Valg av styremedlemmer

Jan Næss og Turid Merete Fjeldvær har et år igjen av sin periode og er derfor ikke på valg i år.

Vedtak:

Jan Næss og Turid Merete Fjeldvær har et år igjen av sin periode og er derfor ikke på valg i år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Åsne Marie Egeland og Oskar Nilsen Osmundsen ble valgt inn for 1 år og er begge ferdige med sin periode.

Valgkomiteen vil komme med sin innstilling til nye varamedlemmer på generalforsamlingen.

Vedtak:

Maren Jacobsen og Åse Marie Egeland valgt for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble:

Åse Marie Egeland

Oskar Nilsen Osmundsen

Styrets årsmelding for VÅGSBYGD BORETTSLAG 2023

VÅGSBYGD BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Svanhild Elefsen, Åsveien 1 1.Etg.
Styremedlem, Jan Næss, Åsveien 2
Styremedlem, Turid Fjeldvær, Åsveien 4
Varamedlem, Åse Marie Egeland, Vågsbygd Ringvei 36
Varamedlem, Oskar Nilsen Osmundsen, Åsveien 1

Styrets arbeid i 2023

- Fasadevask gjennomført av Utvendig renhold AS og oljebeising ved Mal i sør gjennomført ilt sommermånedene 2023.
- Det arbeides fremdeles med å få et tilbud på strøm inn til de ulike boligene. Det har vært noe arbeid med å få respons fra Agder Energi/Glitre/KEAS.
- Nytt visevert-oppslag er utarbeidet etter gjennomarbeid og godkjenning fra Styret.
- Hull i asfalten i 36 og 52 er utbedret ved firma Hjalmar Aateigen AS.
- Arbeidet med å etterkomme mangler og anbefalinger fra vedlikeholdsrapporten fra 2022 er igangsatt. Den er omfattende, og arbeidet vil fortsette i 2024.
- Brann og sikkerhet v/ Norsk brannvern. Rapport er tatt til etterfølgelse og punktene vil utbedres ilt 2024.
- Det er startet arbeid rundt det å legge om til led-lys i fellesområdene. Dette vil fullføres når vi får oversikt over den totale økonomiske situasjonen (jfr. bl.a. arbeid med strøm).

Nåværende styre har i løpet av 2023 avholdt 5 styremøter med fulltallig styre.

Diverse og mindre saker underveis i perioden. De fleste av disse sakene er med bakgrunn i henvendelser pr mail.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

- Fasadevask og oljebeising gjennomført på alle hus.
- Hull i asfalt i 36 og 52 er tettet og asfaltert.
- Vedlikeholdsrapporten ligger til grunn for mindre oppgraderinger på husene.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

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

- Vedlikeholdsrapporten er omfattende og arbeidet her må videreføres til 2024.
- Brann og sikkerhet. Punktene som kommer fram i rapporten og som bør utbedres vil gjennomføres i 2024.
- På Generalforsamlingen i 2023 ble det vedtatt ved flertall at det skal arbeides med å få økt strøm inn til husene. Dette må landes i løpet av 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 47 Vj GSBYGD BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		675 648	750 528	675 680	675 680
Inndekning av renter		338 836	291 374	288 697	447 936
Inndekning av ord. avdrag		439 792	446 540	455 068	405 466
Innbetalt kabel TV		161 280	0	161 280	161 280
Sum inntekter		1 615 556	1 488 442	1 580 725	1 690 362
Drifts kostnader					
Revisjonshonorar	1	9 313	8 688	9 000	10 000
Styrehonorar	2	35 000	35 000	35 000	35 000
Forretningsfjrerhonorar		31 891	30 291	31 000	31 000
R ³ dgivningstjenester		18 000	18 000	19 000	19 000
Kontingent boligbyggelag		7 000	5 800	7 250	7 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	4 935	4 935	4 935	4 935
Vedlikehold/serviceavtaler	4	1 623 021	340 901	74 911	31 964
Kabel-tv		158 278	156 713	161 280	161 280
Forsikring		109 530	101 890	107 000	117 197
Kommunale avgifter		327 601	311 401	324 000	373 000
Strøm		42 966	51 957	61 000	42 000
Andre leiekostnader		0	1 800	0	0
Telefon og porto		86	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	8 090	5 293	2 584	4 584
Sum drifts kostnader		2 375 711	1 072 670	836 960	836 960
Driftsresultat		-760 155	415 772	743 765	853 402
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 769	220	0	0
Rentekostnad		369 696	296 404	288 697	447 936
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-365 927	-296 184	-288 697	-447 936
j rsresultat	6, 7	-1 126 082	119 588	455 068	405 466
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		1 126 082	-119 588	455 068	405 466
Sum disponering av resultat		1 126 082	-119 588	455 068	405 466

Balanserapport klient 47 Vj GSBYGD BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	747 000	747 000
Andre fellesanlegg	8, 9	350 000	350 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 097 000	1 097 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	10	179 876	154 450
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		1 375 479	180 859
Sum omløpsmidler	6	1 555 354	335 309
SUM EIENDELER		2 652 354	1 432 309

Balanserapport klient 47 V; GSBYGD BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Annen egenkapital		-8 110 763	-8 110 763
i rets resultat		-1 126 082	0
Sum egenkapital	7	-9 234 445	-8 108 363
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9, 11	7 867 686	8 190 663
Pant-og gjeldsbrev l ³ n	9, 11	3 762 855	1 126 428
Borettsinnskudd	9, 11	84 000	84 000
Sum langsiktig gjeld		11 714 541	9 401 091
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 683	22 358
Leverandørgjeld		157 707	114 314
P ³ l ³ ppne renter		2 868	909
Annen kortsiktig gjeld		0	2 000
Sum kortsiktig gjeld	6	172 258	139 581
Sum gjeld		11 886 799	9 540 672
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 652 354	1 432 309

Sted: _____, dato: _____

Svanhild Elefsen
Styreleder

Turid Merete Fjeldv³ r
Styremedlem

Jan N³ ss
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	9 313	8 688
Sum	9 313	8 688

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

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	35 000	35 000
Sum	35 000	35 000

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	4 935	4 935
Sum	4 935	4 935

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	24 666	119 126
6602 VEDLIKEHOLD DIVERSE	2 837	53 756
6603 VEDLIKEHOLD VVS	5 625	33 479
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	22 500	3 156
6609 KJ ð P AV MALING	1 397	2 567
6614 EGENANDEL SKADER	0	20 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	17 905	80 882
6626 SKADEDYRKONTROLL	29 665	27 935
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	1 518 426	0
Sum	1 623 021	340 901

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelse av bygningene.
 Kostnader p³ konto 6640 Per. vedlikehold bygg p³ i alt kr. 1 518 426,- skyldes renovering av bygg. Renoveringen er finansiert ved opptak av P n.

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	995	0
7440 KONTINGENT NBBL	1 584	1 584
7720 GENERALFORSAMLING	2 271	1 000
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 241	2 629
7790 ANDRE KOSTNADER	0	80
Sum	8 090	5 293

Note 6 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	195 728	521 677
; rets resultat	-1 126 082	119 588
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 313 450	-445 537
B. ; rets endringer i disponible midler	1 187 368	-325 949
C. Disponible midler UB	1 383 096	195 728
Omløpsmidler	1 555 354	335 309
- Kortsiktig gjeld	172 258	139 581
Disponible midler 31.12	1 383 096	195 728

Note 7 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	2 400	2 400
Annen egenkapital 01.01	-8 110 763	-8 230 351
; rets resultat	-1 126 082	119 588
Sum egenkapital 31.12	-9 234 445	-8 108 363

Balansen i 3 rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefjerte verdi er lavere enn balansefjrt verdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost.

Dette inneb³rer at den balansefjerte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er h³nyere enn den balansefjrt verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til ³ v³re positiv.

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	747 000	350 000
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	747 000	350 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	747 000	350 000
Anskaffelses ³ r :	1954	2011
Antatt levetid i ³ r :		

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

Note 9 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokfjrt gjeld sikret ved pant 31.12	11 714 541	9 401 091
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	1 097 000	1 097 000

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer best³ r av periodiserte kostnader for neste regnskaps³ r.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DnB Bank ASA	Husbanken	Sparebanken Sør
Formål:	Rehabilitering	Rehabilitering til lavenergi	
L³ nenummer:	16367456926	11517091-2	30007597041
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2011	2010
Rentesats:	5.75 %	3.065 %	5.60 %
Betingelser:	Flytende renter 5,70%	Bundet rente fram til 01.01.2032 er 3,065%	Flytende nominell rente 5,55%
Beregnet innfridd:	26.01.2024	31.12.2041	11.08.2023
Opprinnelig lønnebeløp:	3 800 000	10 000 000	2 626 886
L³ nesaldo 01.01:	0	8 190 663	1 126 428
Avdrag i perioden:	37 145	322 977	1 133 936
Opptak i perioden:	3 800 000	0	7 508
L³ nesaldo 31.12:	3 762 855	7 867 686	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lønnebeløp n 11517091-2	14	348 095	4 873 330
	10	299 436	2 994 360
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lønnebeløp n 16367456926	24	156 786	3 762 864

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i VÅGSBYGD BORETTSLAG

Tirsdag 23.05.2023 kl. 19:00 - Vågsbygd Samfunnshus. Møterom: Krodden.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anders Robstad fra SØBO

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Anders Robstad fra SØBO

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Inger Lill K. Lauvnes

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Tilstede: 13 stemmer

Fullmakt: 4 stemmer

Totalt: 17 stemmer

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker til avstemning

Vedtak:

Ingen saker

5. Saker fra styret

5.1 Strøm

Styret har vært i dialog med Agder Energi og Tratec i høst. Det er søkt om å få mer strøm til alle hus, men dette er kun mulig via bakken. Dermed må det graves og asfalteres.

Å legge inn mer strøm regnes som tilrettelegging for elbil.

Total sum for dette ca. 1,1 mill.

Det stemmes derfor om låneopptak på generalforsamling.

Styrets innstilling er at dette gjennomføres, med bakgrunn i lite strøm inn til alle 6 bygg i flere år.

Forslag til vedtak:

Styret ber generalforsamlingen godkjenne tiltaket, samt godkjenne et låneopptak innenfor en ramme av NOK 1,2 millioner. Lånet vil benyttes til tiltak for å tilføre strøm til borettslaget

Lånet gis prioritet foran andelshavernes innskudd og fordeles etter borettslagets fordelingsnøkkel.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt. (11 stemmer for, 0 mot. 6 blanke stemmer)

5.2 Fasadevask og oljebeising

Styret har innhentet priser og tilbud på fasadevask og oljebeising av borettslaget.

Dette vil evt. bli gjennomført gjennom 2023.

Tilbud er mottatt på begge deler.

Fasadevask: 84.000,-

Oljebeising inkl. stillas og arbeid: 1,4 mill.

Styret viser til at dette burde vært utført for noen år siden. Prisen utgjør en husleie økning, da borettslaget må ta opp lån for dette.

Grunnet verdiforringelse og og generelt vedlikehold bør dette utføres i 2023.

Forslag til vedtak:

Styret ber generalforsamlingen godkjenne tiltaket, samt godkjenne et låneopptak innenfor en ramme av NOK 1,5 millioner. Lånet vil benyttes til fasadevask og oljebeising.

Lånet gis prioritet foran andelshavernes innskudd og fordeles etter borettslagets fordelingsnøkkel.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.3 Samle lån og refinansiere dagens lån til ett lån

Styret ser det hensiktsmessig og økonomisk best å samle dagens lån i Sparebanken Sør med de to nye lånene som skal tas opp til ett felles lån.

Se vedlagt estimat for husleiekonsekvens med et samlet lån i Sparebanken Sør.

Forslag til vedtak:

Styret ber generalforsamlingen om å gi styret fullmakt til å ta opp et felles lån for de to tiltakene (tilføre strøm til borettslaget og fasadevask+ oljebeising) innenfor en ramme av NOK 2,7 millioner.

Lånet gis prioritet foran andelshavernes innskudd og fordeles etter borettslagets fordelingsnøkkel.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å reforhandle og slå dagens lån i Sparebanken Sør (lånenr. 3000.75.97041), rest ca. NOK 1,1 millioner, sammen med nye lån til ett felles lån.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Valgt ble:

Svanhild Elefsen for 1 år

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Valgt ble:

Turid Merete Fjeldvær for 2 år

Jan Næss for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Valgt ble:

Oscar Nilsen Osmundsen for 1 år

Åse Marie Egeland for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble:

Ole Jørgen Søndbø Abrahamsen

Kirsten Falch

Protokolltilførsel:

7. Styrehonorar

Styret foreslår et styrehonorar fra forrige generalforsamling til i dag på kr. 35.000,-.

Vedtak: Styrehonorar kr 35.000,- vedtatt.



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Vågsbygd ringvei 36, 4620 KRISTIANSAND S

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

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

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

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

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

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

HENRIK LOSSIUS | Eiendomsmegler | **476 00 602**

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