

Gamle Kuliaveg 98

Nodeland



Prisantydning: **kr 690 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Pen 3-roms toppleilighet (hjørne) med sol fra formiddag til sen kveld - Heis - Garasjeplass m/ sportsbod i kjeller

OMRÅDE
Nodeland

ADRESSE
**Gamle Kuliaveg 98, 4645
NODELAND**

Prisantydning
kr 690 000,-

Fellesgjeld: **kr 1 487 892,-**
Omkostninger: **kr 17 481,-**
Totalpris: **kr 2 195 373,-**
Formuesverdi: **kr 575 446,-**
Fellesutgifter: **kr 11 876,-**

BRA-i: 64 m²
BRA-e: 5 m²
BRA Total: 69 m²

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 2015
Soverom: 2
Rom: 3
Etasje: 4
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 573 m²



Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF

990 99 228
pal.birkeland@sormegleren.no

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

GAMLE KULIAVEG 98

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 610, bruksnummer 667 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 17 i Solsiden Bopark 3 Borettslag med orgnr. 988981192

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod.

4. etasje

BRA-i: 64 m² Entrè, bad, stue/kjøkken, vaskerom/bod og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

4. etasje: 14 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

573 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt med sittegrupper, plenarealer og lekeplass.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet med et mangfold av servicetilbud i umiddelbar nærhet som bl.a. daglivarebutikker, apotek, bibliotek, frisør, togstasjon, fine turområder og park. Her er det gangavstand til det meste.

Togstasjonen ligger også i gangavstand fra leiligheten, hvorav det er oppført ny og flott stasjon som skal gi bl.a. rom for ytterligere servicetilbud samt gangbro over sporene.

Adkomst

Fra rundkjøringen i Nodeland sentrum ta av mot Nodelandsheia/Kulia og deretter ta første vei til venstre inn Gamle Kuliaveg og følg denne til endes. Bygget ligger i enden av veien. Fellesvisning vil bli skiltet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ingen bemerkninger i selgers egenerklæringsskjema.

Innhold

Velkommen til en praktisk og flott 3-roms toppleilighet i Solsiden Bopark med sentral beliggenhet på Nodeland sentrum. Leiligheten har en gjennomgående praktisk planløsning og har heis fra garasje i kjeller til etasjen.

Fra leiligheten har man kort vei til butikker, bank, bibliotek, barne- og ungdomsskole m.m. Ny togstasjon like ved leiligheten og tar deg til Kristiansand sentrum på ca. 9 minutter. Det er også gode bussforbindelser i området. Ca. 15 minutters kjøretur med bil.

4. etasje: Felles yttergang som deles med kun en nabo Trappefritt!

Gang, romslig stue med plass for spisestue og utgang til stor solrik terrasse, kjøkken med spiseplass, 2 soverom, bad/wc og bod/vaskerom.

Stue: Lys og pen stue med 3 stavs eikeparkett gulv og malte vegger. Lyse farger. Åpen kjøkkenløsning, gode vindusflater samt dør ut til balkong.

Kjøkken: Pent kjøkken med god skap- og benkeplass og integrerte hvitevarer (induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin).

Soverom: 2 gode soverom. 3 stavs eikeparkett, og malte vegger.

Vaskerom/bod: Separat og meget praktisk vaskerom med fliser på gulv og malte vegger. Teknisk skap/sikringsskap, samt vann-skap og varmtvannsbereder i rommet. Romslig hyllesystem for god oppbevaring.

Baderom: Romslig bad med dusjkabinett, wc og servant med innredning. Fliser på gulv og malte vegger og tak.

Gang: Lys og innbydende velkomst.

Medfølger egen merket p-plass i parkeringskjeller med tilhørende sportsbod.

Nibe ventilasjonsanlegg.

Velkommen til visning!

Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Thomas Adler Olsen den 05.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 05.09.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen:

Andelsleilighet beliggende i 4.etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2015. Leiligheten fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen. For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøl/frysenskap, Oppvaskmaskin og komfyr/stekeovn/koketopp.

Parkering

Fast garasje plass i kjeller (nr. 17) med heis direkte opp til leilighetens etasje. Port med automatisk portåpner og fjernkontroll. Heis fra kjeller til hver etasje i bygget. Opplegg for el-bil lader.

Forøvrig gjesteparkering på borettslaget tomt.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0002258711

ENERGI**Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken, bad/wc og bod/vaskerom.

Info energiklasse

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

BORETTSLAGET/ØKONOMI**Formuesverdi primær**

Kr 575 446 for år 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 186 695 for år 2022

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN**Felleskostnader inkluderer**

Driftskostnader kr. 2 101,- som inkluderer styre- og revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, kontingent boligbyggelag, vedlikehold, felles forsikring på bygg, kommunale avgifter, renter og avdrag på felleslån, strøm i fellesareal og renovasjon. Telia TV / Bredbånd kr. 499,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 11 876

Andel Fellesgjeld

Kr 1 487 892 pr. 03.09.2024

Avdrag Fellesgjeld

Kr 3 389

Rentekost. fellesgjeld

Kr 5 985

Andel fellesformue

Kr 25 910

BORETTLAGET

Borettslagsnavn

Solsiden Bopark 3 Borettslag

Organisasjonsnummer

988981192

Andelsnummer

17

Om borettslaget

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger:

Vedlikehold av våre bygg og diverse anlegg følges og utføres fortløpende. I år er det sikkerhet som det er mest fokus på. Det har ikke vært, eller det er ikke dokumentert utført/utførte kontroller på internkontroll av elektriske anlegg og nødlys anlegg. Vi skal sikre våre verdier i garasje og boder, hvilket er ensbetydende med installasjon av kameraer i garasjen. Det skal monteres dør-pumper på dører i 2, 3 og 4' de etasje, slik at hoveddører til entre/heis, lukker automatisk. De er ikke tenkt utført elektriske.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 115283178, Husbanken. Annuitetslån, 2 terminer per år. Rentesats per 03.09.2024: 4.76% pa. Antall terminer til innfrielse: 43. Saldo per 03.09.2024: 24 451 072,-. Andel av saldo: 1 399 203,-. Første termin: 31.12.2015. Første avdrag: 31.12.2020 (siste termin 31.12.2045).

Lånenummer: 115303687, Husbanken. Annuitetslån, 2 terminer per år. Rentesats per 03.09.2024: 4.76% pa. Antall terminer til innfrielse: 46. Saldo per 03.09.2024: 30 817 339,-. Andel av saldo: 0. Første termin: 31.12.2017. Første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 30.06.2047).

Lånenummer: 30008759622, Sparebanken Sør. Annuitetslån, 4 terminer per år. Rentesats per 03.09.2024: 5.75% pa. Antall terminer til innfrielse: 77.2. Saldo per 03.09.2024: 3 639 609,-. Andel av saldo: 88 690,-. Første termin/første avdrag: 25.03.2024 (siste termin 25.09.2043). Innfrielsesdato: 25.12.2043. Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget under forutsetning av at andelseiere aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Se vedlagte vedtekter og husordensregler for nærmere informasjon.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen rettigheter eller heftelser eller rettigheter registrert på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 09.03.2016. Brukstillatelsen gjelder bygg D 1. til 4. etasje på gnr. 110, bnr. 663, gjenstående arbeid: 1. Sluttrapport avfall, 2. uavhengig kontrollrapport bygningsfysikk, 3. utomhusarbeider inkludert supplering lekeapparater i tråd med reguleringsplan, 4. Skilt med adressenummer skal være montert. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger svar på spørsmål om oppføring av tilsyn - utomhusarbeider, datert 15.11.2019: Det ble gitt midlertidig brukstillatelse den 09.03.2016. Det ble da stilt vilkår om ferdigstilling av utomhusarbeider, med frist den 15.05.2016. Det ble den 16.01.2017 søkt om ferdigattest. Ferdigattest ble ikke gitt da, utomhusarbeider ikke var utført.

Kommunen har i brev av 18.09.2019 etterlyst oppfølging av følgende forhold:

1. Sikring av lekeplass mot parkeringsplass (feP3). Jfr. reg. bestemmelsene §6.4.
2. Ferdigstilling av parkeringsplasser FeP2/FeP3 med oppmerking. Jfr. reg. bestemmelsene §6.3.

Styret i brl. har en sak gående med kommunen, og jobber med å få ferdigattest på eiendommen, ref. innkalling til ordinær generalforsamling av 06.03.24.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Vaskerom er opprinnelig godkjent som bod. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Se vedlagte byggesaksmappe for ytterligere informasjon.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og tilhører reguleringsplan: Områderegulering Nodeland Sentrum, vedtatt av kommunestyret 19.06.19. Mindre endring av områdeplan 06.11.20. 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 borettslaget knyttet til denne.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 690 000

Fellesgjeld

Kr 1 487 892

Totalpris

Kr 2 195 373

Omkostninger kjøpers beskrivelse

690 000,00 (Prisantydning)

1 487 892,00 (Andel av fellesgjeld)

2 177 892,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

2 186 873,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 195 373,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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 2,75 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 105 417,03,- 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

Sven Lode

Oppdragsansvarlig

Pål Birkeland

Eiendomsmegler MNEF

pal.birkeland@sormegleren.no

Tlf: 990 99 228

Ansvarlig megler

Pål Birkeland

Eiendomsmegler MNEF

pal.birkeland@sormegleren.no

Tlf: 990 99 228

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

10.09.2024

















Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.

Nabolagsprofil

Gamle Kuliaveg 98 - Nabolaget Nodeland - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Haugenparken Linje 45, 46, 48, 583T	5 min	0.4 km
Nodeland stasjon Linje F5	6 min	0.4 km
Haugenparken Buss, tog	6 min	0.4 km
Høllen brygge Linje 92	13 min	10.8 km
Kristiansand Kjevik	28 min	

Skoler

Tunballen skole (1-7 kl.) 336 elever, 16 klasser	2 min	2 km
Rosseland skole (1-7 kl.) 105 elever, 8 klasser	5 min	3.3 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 223 elever, 13 klasser	12 min	0.9 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	13 min	10.7 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	14 min	11.6 km

Ladepunkt for el-bil

Sogndalen Gamle Rådhus besøksla...	8 min
------------------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

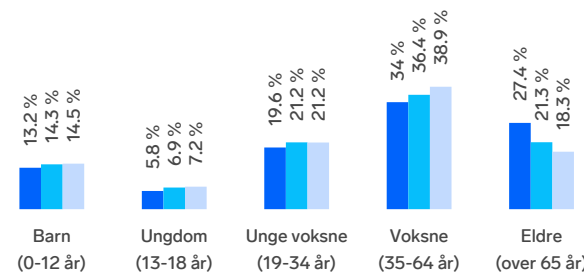
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nodeland	1 384	725
Nodeland	2 637	1 248
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventyrheia barnehage (1-5 år) 92 barn	22 min	1.8 km
Tunballen barnehage (1-5 år) 67 barn	24 min	1.9 km
Bjørnungen barnehage (1-5 år) 74 barn	4 min	3.1 km

Dagligvare

Joker Nodeland	6 min	
Coop Prix Greipstad Post i butikk, PostNord	6 min	0.4 km



Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 93/100



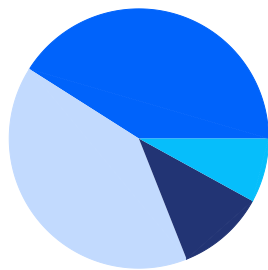
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Nodeland barneskole Aktivitetshall, ballspill	2 min	0.2 km
	Rådhuset gymsal Aktivitetshall	10 min	0.7 km
	Shapes Brennåsen	4 min	
	PDL Center i Kristiansand	8 min	

Boligmasse



41% enebolig
8% rekkehus
40% blokk
11% annet

«Alt vi trenger ligger i nærheten.»

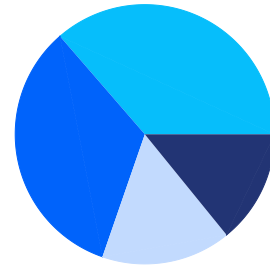
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Brennåsen senter	3 min
	Vitusapotek Nodeland	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
36% 6-12 år
16% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



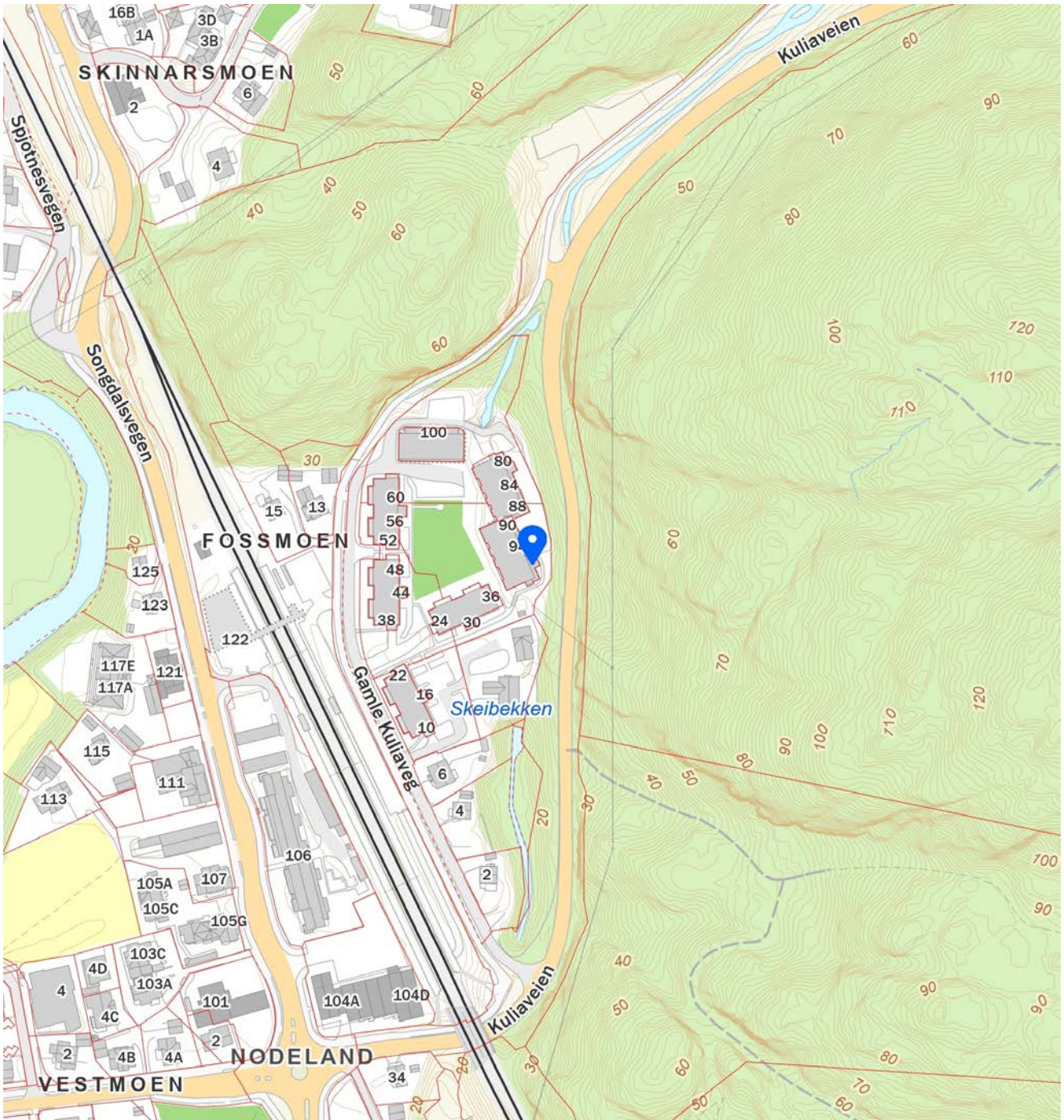
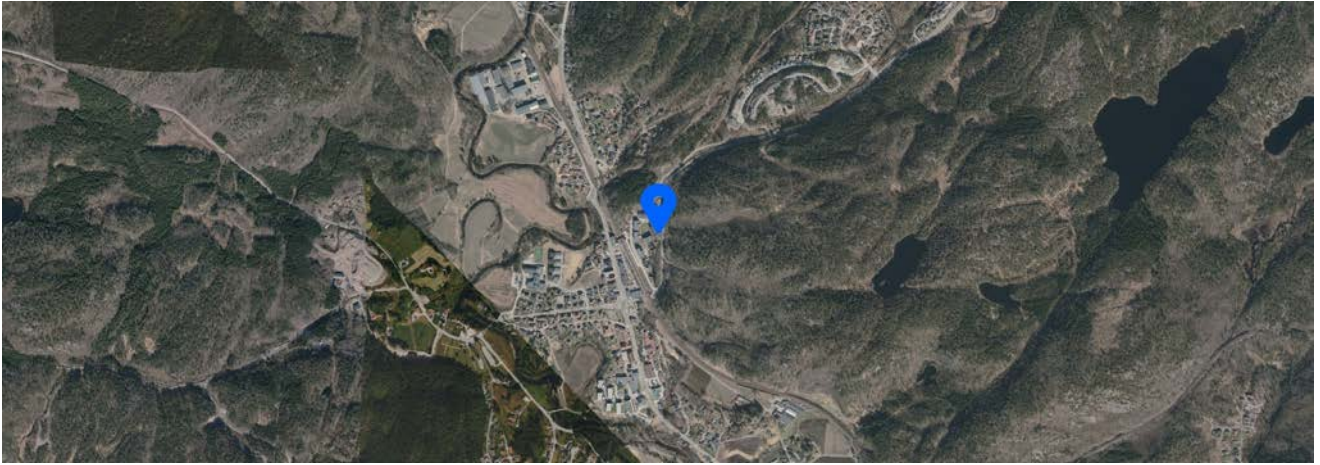
0%

48%

Nodeland
 Nodeland
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Kr 500 / 3/10-24

Sted/dato

Sven Lørd

Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Gamle Kuliaveg 98, 4645 NODELAND

03 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Gamle Kuliaveg 98

Postadresse

Gamle Kuliaveg 98

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?

Juli 2024

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.

Et par måneder

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Lode, Sven

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

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

Ventilasjon og oppvarming

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

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Tilstandsrapport

📍 Gamle Kuliaveg 98, 4645 NODELAND

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 610, bnr. 667

Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 05.09.2024

Rapportdato: 05.09.2024

Oppdragsnr.: 19204-3630

Referansenummer: VF1201

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

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

Kontakt mobil 91 56 37 18 eller E-post: thomasadler.olsen@gmail.com



Rapportansvarlig

Thomas A. Olsen
Uavhengig Takstingeniør
thomasadler.olsen@gmail.com
915 63 718



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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

Andelsleilighet beliggende i 4. etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2015. Leiligheten fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Andelsleilighet - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer er i fra byggeår og har 3.lags glass, lyd/brannør er montert som inngangsdør til leiligheten og skyvedør i fra byggeår med 3.lags glass stuen. Terrasse ut i fra stuen har terrassebord på betong-dekke og rekkverk i glass/stål el. har høyde på ca. 1,20 m.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige dører og innvendige overflater er i fra byggeår og har normal bruksslitasje. Etasjeskiller er oppført i betong konstruksjoner. Ingen merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, litt sig/avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-15 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i entrè, stue/kjøkken på befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malt strie på vegger og malt innvendig tak. Sluk i gulvet under dusjkabinett og toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Overflater har normal slitasje, gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dør terskel til topp sluk i gulvet under dusjkabinett på befaringen. Det ble ikke målt unormale fukt verdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.

Vaskerom/bod er i fra byggeår og har vinyl belegg på gulvet med oppkanter langs vegger, malt strie på vegger og malt innvendig tak. Plast-sluk i gulvet og opplegg for vaskemaskin, sluk og rørskap er montert. Rommet har ventil i himlingen og balansert ventilasjonsanlegg er montert. Gulvet har ikke fall, men det er litt lokal fall ved sluken og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dør terskel til topp sluk i gulvet på befaringen. Overflater har normal slitasje og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater på befaringen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

"Svane-kjøkkeninnredning" i fra byggeår fremstår i normal god stand, og kjøkkenventilatoren har avtrekk ut i gjennom ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

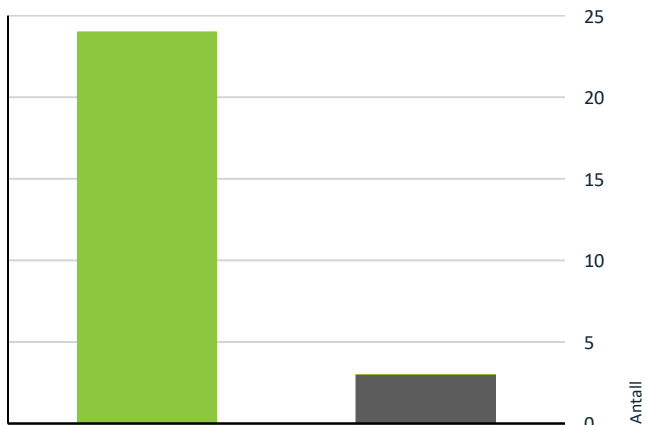
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Vaskerom/bod > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2015

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1U Veggkonstruksjon

Utvendige fasader og beslag er ikke kontrollert, samt tak konstruksjonen, utvendig taktekke, takbeslag m.m.

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

Lyd/brannør som inngangsdør til leiligheten og skyvedør i fra byggeår med 3.lags glass stuen har normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut i fra stuen med terrassebord på betong-dekke og rekkverk i glass/stål el. har høyde på ca. 1,20 m. Overflater fremstår i normal god stand og normalt vedlikehold kan påregnes. Avrenning, fall forhold på dekke er ikke kontrollert.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i fra byggeår har normal bruksslitasje, bla. over døren til soverom er det litt sprekk i veggplate, litt i parkett-gulvet i stuen etc. TG 2. Øvrige merker ol. er ikke ytterlige kommentert.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er oppført i betong konstruksjoner. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, litt sig/avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-15 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i entrè, stue/kjøkken på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen.

TG 1 Radon

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

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i fra byggeår har normal slitasje. Dørblad til soverom tar noe i mot karm oppe og glassdøren til stuen tar noe i mot dørterskelen og trenger noe justering. TG 2

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malt strie på vegger og malt innvendig tak. Sluk i gulvet under dusjkabinett og toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger har normal slitasje. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under dusjkabinett på befaringen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk/avløp under dusjkabinett var ikke tilgjengelig for kontroll av evt. synlig mansjett, membran. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant har normal slitasje. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

4. ETASJE > BAD

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

4. ETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

Vaskerom/bod er i fra byggeår og har vinyl belegg på gulvet med oppkanter langs vegger, malt strie på vegger og malt innvendig tak. Plast-sluk i gulvet og opplegg for vaskemaskin, sluk og rørskap er montert. Rommet har ventil i himlingen og balansert ventilasjonsanlegg er montert.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

4. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater Gulv

Vinyl belegg på gulvet med oppkanter langs vegger har normal slitasje. Gulvet har ikke fall, men det er litt lokal fall ved sluken og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet på befaringen.

4. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk i gulvet med vinyl belegget klemt i sluken. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i rommet på befaringen.



4. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

4. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har ventil i himlingen og balansert ventilasjonsanlegg er montert.

4. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

"Svane-kjøkkeninnredning" i fra byggeår har normal slitasje og fremstår i normal god stand. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut i gjennom ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

! TG 1 Ventilasjon

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



! TG 1 Vannbåren varme

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



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er montert i vaskerom/bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Installert byggeår av Sør Installasjon AS.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.

Brannalarm og sprinkleranlegg er montert i leiligheten, og brannslukningsapparat.

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?

Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

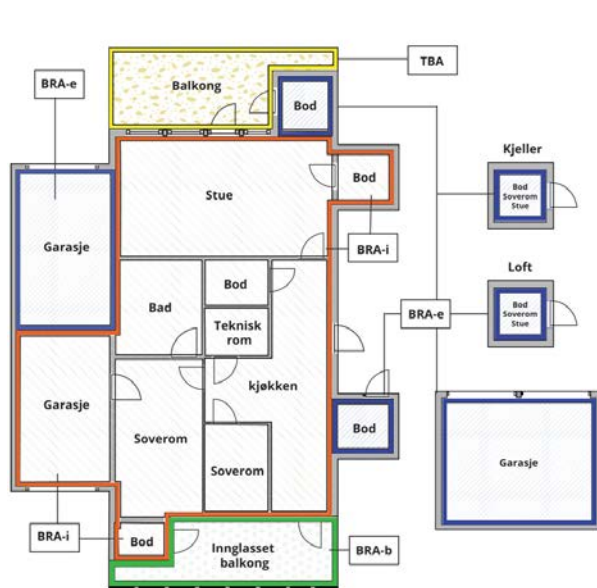
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	64			64	14
Kjeller		5		5	
SUM	64	5			14
SUM BRA	69				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	64	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2024	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Svend Reimond Lode	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	610	667		0	573 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Kuliaveg 98

Hjemmelshaver

Solsiden Bopark 3 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/SOLSIDEN BOPARK 3 BORETTSLAG	988981192	H0402		Svend Reimond Lode

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
17

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2024	Gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Eier	05.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.09.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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/VF1201>

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i SOLSIDEN BOPARK 3 BORETTSLAG

Onsdag 06.03.2024 Kl: 19:00
Bekkestua, Nodeland

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Henrik Rasmussen velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Styremedlem Holger Hillesland velges til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Velges i møtet.

Det velges en fra styret og en fra forsamlingen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Opptelling foretas.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjenning foretas.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Forslag innsendt av Tove Mestad Leilighet 36.

1. Når ting blir lagt ut på Lettstyrt, så ber vi styreleder formulere seg på en mer "saklig og ryddigere(voksen) måte". Henviser spesielt til siste falske alarm ang brødristing go besøk av ymse, dårlige, fattige folk i vår garasje. Går ann å ordlegge seg litt mer saklig og presist.

2. Større investeringer bør tas opp i Generalforsamling og stemmes over.

3. Hvor blir pengene som Stedal betaler inn av?

4. Rot i garasjen. Skal vi ikke ha det ryddig ut for boder, eller gjelder dette bare noen?

Forslag til vedtak: Styrets innstilling vedtas.

- Styrets innstilling:**
1. Styret har vedtatt å lage enkle retningslinjer for hva som er nødvendig av informasjon, det er styrets innstilling til sak/forslag.
 2. Det forgår ikke større investeringer, lån o.lign. Styret driver iht borettslagsloven, sammen med regnskap hos Søbo. Drift av borettslaget er iht loven en av styrets oppgaver og kan ikke være noe som en Generalforsamling skal stemme over en gang i året. Da ville det jo ikke bli gjort noen ting. Styrets innstilling er at vi fortsetter slik det er i dag, iht vår samarbeid med SØBO.
 3. Pengene fra Stedal står på konto. De har resultert i en reduksjon av husleie, noe som ble informert om på Lettstyrt 25 april 2023. Reduksjon av husleie er større enn utgift til det lille lånet.
 4. Våre ordensregler sier ikke noe om eiers parkeringsplass i garasje. Det beskrives kun fellesarealer. Om borettslaget skal klage på eier, må dette være pga brannfarlig materiell, mye rot eller at lagring og parkering blir til sjenanse for annen trafikk.

5. Saker fra styret

Forslag til vedtak: Ingen saker er meldt inn fra styret

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Generalforsamlingen vedtok i generalforsamling 2023 at styrehonorar også for arbeidsåret 2023 skulle være:

75.000,-kr.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.

75.000,-kr.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Fordeling:

Styreleder: 40.000,-kr.

Styremedlem: 7.000,-kr.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Henrik Steiniche Rasmussen
Styremedlem, Monica Blankenberg
Styremedlem, Alan Christopher Refstie
Styremedlem, Edel Ann Kvindesland
Styremedlem, Holger Hillesland

Styremedlem, Iren Anett Egeland

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg 2 år. (2024-2026)

Forslag til vedtak: Henrik Rasmussen stiller til gjenvalg for 2 nye år.

Styrets innstilling: Styret støtter gjenvalg av Henrik Rasmussen som styreleder for 2 nye år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer 2023:

Monica Blankenberg, på valg 2024.

Chris Refsti, på valg 2024.

Anett Egeland, 1 år igjen (2025)

Holger Hillesland, 1 år igjen (2025)

Edel Ann Kvindesland, 1 år igjen (2025)

Forslag til vedtak: Monica Blankenberg, på valg 2024. Gjenvalg. (2024-2026).

Chris Refsti, på valg 2024. Gjenvalg. (2024-2026).

Anett Egeland, 1 år igjen (2025)

Holger Hillesland, 1 år igjen (2025)

Edel Ann Kvindesland, 1 år igjen (2025)

Styrets innstilling: Styret støtter gjenvalg av styremedlemmer

7.3 Valg av varamedlemmer

Styrets innstilling: Det er besluttet å ikke ha varamedlemmer da styret har 6 styremedlemmer, inklusiv styreleder.

7.4 Valg av valgkomite

Styrets innstilling: Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året.

Styrets årsmelding for SOLSIDEN BOPARK 3 BORETTSLAG 2023

Styrets årsmelding for Solsiden bopark 3 brl 2023.

SOLSIDEN BOPARK 3 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, Henrik Steiniche Rasmussen, Gamle Kuliaveg 98
Styremedlem, Monica Blankenberg, Gamle Kuliaveg 98
Styremedlem, Alan Christopher Refstie, Gamle Kuliaveg 98
Styremedlem, Edel Ann Kvindesland, GAMLE KULIAVEG 96
Styremedlem, Holger Hillesland, Gamle Kuliaveg 98
Styremedlem, Iren Anett Egeland, GAMLE KULIAVEG 80

Styrets arbeid i 2023

Styrets arbeid har i 2023 i hovedsak vært løpende saker som er fortsatt fra 2022.

Vårt økonomiske krav mot Stedal eiendom er fortsatt gående og utbygger har per 05.01.2024, betalt 1.330.000,-kr. Det er så enda en restgjeld, men per dd, har vi greid å få utbygger til å betale innen for rimelig tid og avtale.

Vårt lån på bygg(søppelbod) og renovering av ytre områder på byggene våre, er så refinansert og er per januar 2024 hos Sparebanken Sør. Vi sparte med det 0,25%. Lånet hadde ingen utgifter på tegning, da dette var tilbudt uten omkostninger innen 15.12.2023.

På det lånet betalte vi i 2023 et avdrag tilsvarende 260-287,-kr. per måned. I samsvar med vår regnskapsfører, har vi valgt å ikke bruke innbetalinger til nedskrivning av lån, men heller ha en god likviditet. Som kompensasjon for dette, reduserte vi husleien med 280, 290, 300 og 320,-kr.(beregnet på andelsbrøk). Lånet utgjør per i dag 3.690.000,-kr og skal være nedbetalt i 2040.

Ferdigattest på våre boliger er ikke ferdig behandlet enda. Vi har per dags dato en sak gående med kommunen, hvor vi venter på konkret svar på hva som mangler for at vi skal få ferdigattest. Vi har her en konsulent som jobber med dette. Kommunen er av den mening at vi bare skal la det ligge, men vi gjør enda en innsats for å få dette til.

Vårt sprinkleranlegg og brannalarmanlegg er nå oppgradert, vi skal dog jobbe videre med enkelte saker innen dette i 2024 også.

For de som en dag skal ta over styre og stell i vårt borettslag, er det laga en perm, på papir ja :-), som etterfølgende styre og styreleder vil få overlevert. I denne er det oversikt over kontrakter vi har, samarbeidspartnere, lovverk, søknader, eiendom, bygg med mere.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Vi har på dugnad beisa/oljet begge bruene våre, og gulv på gangbru.

Lys i garasje er skiftet ut til LED-lys. Her sparer vi ca. 1600,-kr måneden i strøm.

Brann-panel er montert i 1'ste etasje inngang, alarmtekst er endret slik at det klart går fram hvilken etasje og leilighet som alarm er utløst. Nye tegninger er og montert, slik det er enkelt å lese hvor det er alarm.

Stenge-kraner på sprinkler-anlegg er nå tilkopleet brannalarm-anlegget slik lovverk krever.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Vedlikehold av våre bygg og diverse anlegg følges og utføres fortløpende.

I år er det sikkerhet som det er mest fokus på. Det har ikke vært, eller det er ikke dokumentert utført/utførte kontroller på internkontroll av elektriske anlegg og nødlys anlegg.

Vi skal sikre våre verdier i garasje og boder, hvilket er ensbetydende med installasjon av kameraer i garasjen.

Det skal monteres dør-pumper på dører i 2, 3 og 4'de etasje, slik at hoveddører til entre/heis, lukker automatisk. De er ikke tenkt utført elektriske.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.02.2024

Resultatrapport klient 96 SOLSIDEN BOPARK 3 BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 088 368	1 171 248	1 171 248	1 029 168
Inndekning av renter		1 956 988	780 849	1 140 644	2 393 318
Inndekning av ord. avdrag		1 739 586	1 077 687	2 103 620	1 688 883
Innbetalt kabel TV		228 880	208 496	219 360	239 520
Sum inntekter		5 013 822	3 238 280	4 634 872	5 350 889
Drifts kostnader					
Revisjonshonorar	1	9 375	9 375	9 843	10 335
Styrehonorar	2	75 000	75 000	75 000	75 000
Forretningsfjrrerhonorar		77 121	76 746	75 996	79 796
R ³ dgivnings tjenester		13 937	14 102	15 000	15 750
Kontingent boligbyggelag		12 250	9 800	11 474	12 047
Vaktmestertjenester		143 425	133 557	128 100	147 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	10 720	10 575	10 575	10 575
Vedlikehold/serviceavtaler	4	295 194	215 604	306 550	117 050
Kabel-tv		239 502	209 794	240 000	251 000
Forsikring		119 891	103 354	121 262	127 325
Kommunale avgifter		436 969	389 061	436 000	486 000
Strøm		52 147	73 028	74 000	56 000
Andre leiekostnader		2 400	0	0	9 600
Renhold, fellesareal		2 555	0	3 000	3 150
Verktøy, driftsmatriell, inventar		9 308	26 360	12 000	12 600
Kontorrekvisita, trykksaker		7 666	2 650	5 250	5 513
Telefon og porto		3 019	5 188	5 250	5 513
Drift maskiner		343	331	1 000	1 050
Andre driftsutgifter	5	9 913	11 293	11 150	11 708
Sum driftskostnader		1 520 735	1 365 816	1 541 450	1 437 011
Driftsresultat		3 493 087	1 872 464	3 093 422	3 913 878
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 106	288	2 000	3 000
Rentekostnad		1 961 048	820 569	1 140 644	2 393 318
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 955 942	-820 281	-1 138 644	-2 390 318
i rsresultat	6, 7	1 537 146	1 052 182	1 954 778	1 523 560
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-1 537 146	-1 052 182	1 954 778	1 523 560
Sum disponering av resultat		-1 537 146	-1 052 182	1 954 778	1 523 560

Balanserapport klient 96 SOLSIDEN BOPARK 3 BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	88 760 000	88 760 000
Andre fellesanlegg	8, 9	455 271	455 271
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		89 215 271	89 215 271
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 875	0
Andre fordringer	10	260 824	1 251 357
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		1 025 147	269 652
Sum omløpsmidler	6	1 301 846	1 521 009
SUM EIENDELER		90 517 117	90 736 280

Balanserapport klient 96 SOLSIDEN BOPARK 3 BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		100 000	100 000
Annen egenkapital		5 871 181	5 871 181
i rets resultat		1 537 146	0
Sum egenkapital	7	7 508 327	5 971 181
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9, 11	55 982 351	57 580 969
Pant-og gjeldsbrev l ³ n	9, 11	3 687 872	3 819 634
Borettsinnskudd	9, 11	23 100 000	23 100 000
Sum langsiktig gjeld		82 770 223	84 500 603
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 690	51 713
Gjeld til forretningsfjrer		105	0
Leverandrgjeld		74 743	184 657
P ³ lppne renter		39 233	28 125
Annen kortsiktig gjeld		112 796	0
Sum kortsiktig gjeld	6	238 567	264 496
Sum gjeld		83 008 790	84 765 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 517 117	90 736 280

Sted: _____, dato: _____

Henrik Steiniche Rasmussen
Styreleder

Iren Anett Egeland
Styremedlem

Alan Cristopher Refstie
Styremedlem

Holger Hillesland
Styremedlem

Edel Ann Kvindesland
Styremedlem

Monica Blankenberg
Styremedlem

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i SOLSIDEN BOPARK 3 BORETTSLAG onsdag 06.03.2024 kl. 19:00 - Bekkestua, Nodeland.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Henrik Rasmussen velges som møteleder.

Vedtak:

Vedtatt

1.2 Valg av protokollfører

Styremedlem Holger Hillesland velges til protokollfører

Vedtak:

Vedtatt

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Velges i møtet.

Det velges en fra styret og en fra forsamlingen.

Vedtak:

Iren Anett Egeland 12076536226

Artur Lohne 15069828571

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Opptelling foretas.

Vedtak:

17 stemmer

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjenning foretas.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Styrets årsmelding ble gjennomgått slik den foreligger i innkallingen til denne ordinære generalforsamlingen. Herunder nevnt styrets arbeid i 2023 og vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023 og fremtidig vedlikehold/oppgraderinger.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Resultatrapport og balanserapport gjennomgått. Note 6 gjennomgått som gir god likviditet.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Forslag innsendt av Tove Mestad Leilighet 36.

1. Når ting blir lagt ut på Lettstyrt, så ber vi styreleder formulere seg på en mer "saklig og ryddigere(voksen) måte". Henviser spesielt til siste falske alarm ang brødristing og besøk av ymse, dårlige, fattige folk i vår garasje. Går ann å ordlegge seg litt mer saklig og presist.

2. Større investeringer bør tas opp i Generalforsamling og stemmes over.

3. Hvor blir pengene som Stedal betaler inn av?

4. Rot i garasjen. Skal vi ikke ha det ryddig ut for boder, eller gjelder dette bare noen?

Vedtak:

1. Må foreligge skriftlig klage på dette. Ellers går dette på styreleders ytringsfrihet og ddet å kunne ytre sine meninger.

2. Økonomi og vedlikehold driftes av styret uavhengig av sum. Dersom sum ønskes må tallet fremmes på generalforsamling.

3. Står på konto og gjør av vi har en veldig god likviditet.

4. Viser til ordensregler og området ut for boder er ikke fellesområde så dersom styret skal gripe inn må det være fare for brann eller sjenanse for trafikken. Vi legger ut på lettstyrt en melding om dette punktet.

Vi sender ut en oppfordring til beboere om å komme med ideer til styret på lettstyrt.

Etablering av parkeringsplass for utrykningskjøretøy.

5. Saker fra styret

Vedtak:

Ingen saker er meldt inn fra styret

6. Styrehonorar

Vedtast normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Generalforsamlingen vedtok i generalforsamling 2023 at styrehonorar også for arbeidsåret 2023 skulle være:

75.000,-kr.

Vedtak:

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

75.000,-kr.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Fordeling:

Styreleder: 40.000,-kr.

Styremedlem: 7.000,-kr.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg 2 år. (2024-2026)

Vedtak:

Vedtatt

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer 2023:

Monica Blankenberg, på valg 2024.

Chris Refstie, på valg 2024.

Anett Egeland, 1 år igjen (2025)

Holger Hillesland, 1 år igjen (2025)

Edel Ann Kvindesland, 1 år igjen (2025)

Vedtak:

Vedtatt

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Det er besluttet å ikke ha varamedlemmer da styret har 6 styremedlemmer, inklusiv styreleder.

Vedtekter

for Solsiden Bopark 3 borettslag org nr 988 981 192.

tilknyttet Sørlandet boligbyggelag

endret på generalforsamlingen den 15. juni 2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Solsiden bopark 3 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Songdalen 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 5000,-.

(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) Nekter 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 brukers 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 innvendige avløpsledninger 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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 4 andre medlemmer med 2 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 forretningsførereren 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
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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 framtrødende 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.

ORDENSREGLER FOR SOLSIDEN BOPARK 3

1. FORMÅL OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseiere er ansvarlig for å etterleve reglene og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. AKTIVITETER OG STØYNIVA

Beboere i borettslaget oppfordres til å begrense all aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom kl 2300-0700.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter kl 2300 varsles beboere i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjon i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. varsles naboer og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager kl. 0700-2000
- i helger og helligdager kl. 1000-1800

3. BRUK AV BOLIGEN OG EVETUELLE TILKNYTTENDE AREALER

Beboere skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet

- at avtrekk/ tilluftsventiler holdes rene og åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

-å opptre ansvarlig med il og varme slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

-straks å melde fra til styre dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseiere må på egen regning sørge for desinfeksjon.

-att risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong/svalgang/vinduer ikke forekommer.

-at balkong ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Bebor står også ansvarlig for å fjerne snø og is på balkong.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer som å sette opp: markiser, plattinger, leegger, parabolantenner, varmpumpe eller lignende.

Andelseiere kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre jf. borettslagsloven §§ 5-3 flg. dette gjelder også parkeringsplassen. Overlating av bruken reduserer ikke andelseier plikter overfor borettslaget.

4. FELLESAREALER

Beboere oppfordres til å holde det rent og rydding på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall, papir sorteres / brettes og kastes i grønn dunk. Papp etter innflytting skal ikke i den grønne dunken. Dette skal kjøres til Mjåvann gjenvinningsstasjon. Der er det gratis og levere. Avfall skal ikke setts utenfor søppelkassene.

Fellesarealene holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Det er ikke lov å røyke på svalgang, heis og parkeringskjeller.

5. KJØRING OG PARKERING

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. DYREHOLD

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget under forutsetning av at andelseiere aksepterer borettslaget regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Det er båndtvang for alle husdyr.

7. ANDRE BESTEMMELSER.

-grilling er tillatt, men kun med elektrisk eller gass grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren og sørge for at naboen ikke sjeneres.

- kullgrill er ikke tillatt

8. BRUDD PÅ ORDENSREGLER

Brudd på ordensregler er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Ved brudd på ordensregler gis advarsel først.



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Gamle Kuliaveg 92

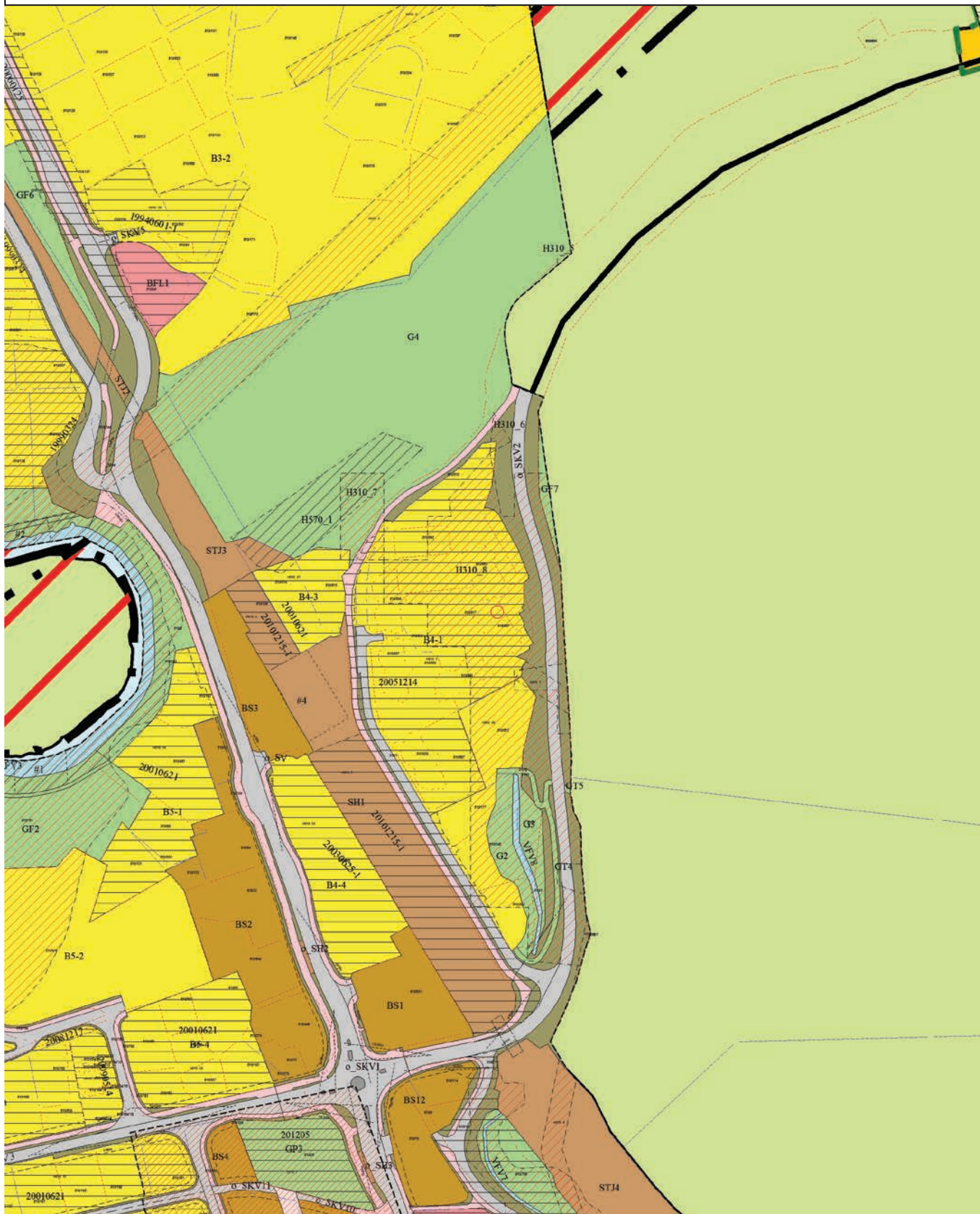
Målestokk: 1:3000

Dato: 05.04.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 610 Bnr.: 667 Fnr.: Snr.:
Adresse: Gamle Kuliaveg 92
Areal i m²: 573
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 05.04.2024

Sign.: Anita Raustøl





Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Gamle Kuliaveg 98, 4645 NODELAND

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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