

Moltestien 4



Prisantydning: **kr 4 590 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Stor pen 4-roms leilighet | Flott sjøutsikt | 2 store terrasser | Fast p-plass i garasje | Barnevennlig | Heis

OMRÅDE

ADRESSE

**Moltestien 4, 4634
KRISTIANSAND S**

Prisantydning

kr 4 590 000,-

Omkostninger: **kr 128 450,-**

Totalpris: **kr 4 718 450,-**

Formuesverdi: **kr 1 097 091,-**

Kommunale avgifter: **kr 5 148,- per år**

Fellesutgifter: **kr 3 396,-**

BRA-i: 95 m²

BRA-e: 5 m²

BRA Total: 100 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2016

Soverom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 3193.7 m²



Kristoffer Munksgaard

Eiendomsmegler

41 73 73 73

kristoffer.munksgaard@sormegleren.no

Sørmegleren AS,

38 02 22 22

sormegleren.no

MOLTESTIEN 4

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 851, seksjonsnummer 12 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 100 m²

TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

2. etasje

BRA-i: 95 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

39 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

3193.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt på 3 193,7 kvm.

Disponeres ihht. seksjonering.

Beliggenhet

På toppen av Justneshalvøya ligger et av Sørlandets mest moderne, attraktive og ikke minst barnevennlige boligområde. Fra leiligheten er det en flott utsikt og meget solrike uteplasser. Det er Ca. 10 min kjøring til Kristiansand sentrum, samt kort vei til de fleste fasiliteter som: butikk, skole, barnehage og buss mm. Det er også flotte turområder på Justneshalvøya. Kort vei til Jegersberg, samt badeplass i Gillsvann og sjøen.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstmann Fredrik Flaen

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Byttet til ny dusj, speil, baderomsinnredning, langskap og toalett i 2023 av Rør i Sør/Bademiljø

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Byttet brytere til dimmere, sett opp flere kontakter, ny dimmere til taklampen over spisebord i 2023 av ElektroXperten

Innhold

Pen leilighet med flott utsikt ut over Toppdalsfjorden mot Kjevik som inneholder:

2. etasje: Vindfang, gang, bad, 3 romslige soverom samt stue/kjøkken med utgang til terrasse på begge sider av stuen.

Her er det sol fra morgen til kveld.

Det er i tillegg parkering og bod i kjeller.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Fredrik Flaen den 21.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Eiendommen ble oppført i 2016. Boligen fremstår i normal teknisk stand og kan betraktes som godt vedlikeholdt. Se rapporten for ytterligere kommentarer. Kjøper har undersøkelsesplikt, og oppfordres derfor til grundig gjennomgang av fremlagt salgsdokumentasjon.

Viktig at rapporten leses i helhet. Ved eventuelle spørsmål vedrørende rapporten. Noe du lurer på? Ring 90 81 91 80 eller send mail til fredrik@proffttakst.no, så tar vi en prat.

Lykke til på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Det er ingen TG3 eller TG2 som krever umiddelbare tiltak.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor TV/Bredbånd er inkludert i felleskostnadene

Parkering

Fast parkering i lukket garasjeanlegg. Det er el-bil-lader på vegg ved parkering.

Det er gode muligheter for gjesteparkering i garasjeanlegg eller i området.

Selger har frem til nå leid ekstra p-plass i kjeller for bil nr. 2

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisnummer

SP0002601742

Diverse

Det avholdes dugnad ved behov, etter styrets beslutning. Styret registrerer deltakelse. Dersom en andelseier ikke kan delta til fastsatt tid, vil dugnad kunne gjennomføres på annen dag etter styrets samtykke. Styret fastsetter eventuelt andre ordninger dersom enkelte ikke kan delta i slik fellesinnsats

ENERGI**Oppvarming**

NIBE varmpumpe med innebygd v.v.-bereder er montert. Vannbåren varme i gang, bad og stue/kjøkken. Sørlandet Boligbyggelag opplyser at de ikke har noe ekstern avregning på vannbåren varme i sameiet, da dette er et "lukket system" i hver seksjon, som går på egen varmpumpe og egen varmtvannstank i seksjonen.

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

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 5 148

Info kommunale avgifter

Kommunale utgifter inngår i felleskostnader.

Eiendomsskatt på kr. 5 148,- som faktureres fra kommunen utenom fellesutgifter.

Renovasjon kommer i tillegg.

Normalgebyret for en husholdning med privatbolig (enebolig, rekkehus, flermannsbolig, leilighet o.l) og standard dunker (140 liter) er i 2024 kr 4396 per år. Dette inkluderer fast årsgebyr, samt at bioavfall i gjennomsnitt tømmes 18 ganger i året (ca. hver tredje uke) og restavfallet i gjennomsnitt tømmes 26 ganger i året (annenhver uke). Som husholdningskunde tilknyttet nedgravde containere betaler du et fast årsgebyret for hver boenhet.

Fastgebyret i 2024 er kr 4396 per år, og inkluderer sortering av papp/papir, bioavfall og restavfall, uavhengig av antall innkast.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 5 148,- for 2024

Formuesverdi primær

Kr 1 097 091

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 168 945

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN**Eierbrøk**

96/2364

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: Driftskostnader 2 465
Tilleggsytelser: Telenor TV / Bredbånd 588
Garasje plass 100
Serviceavtale varmepumpe 243

innenfor driftskostnader ligger bl.a. kommunale avgifter (ekskl. eiendomsskatt), forsikring på bygg, renhold av fellesareal, strøm i fellesareal, vaktmestertjenster, vedlikehold/serviceavtaler, styrehonorar, forretningsførsel m.m

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 396

Andel fellesformue

Kr 19 396

Andel fellesformue dato

31.12.2032

SAMEIET**Sameienavn**

Sameiet Moltestien 2-4-6

Organisasjonsnummer

916554249

Regnskap/budsjett

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne utgifter til større vedlikeholds oppgaver. Styret vil kontakte eksterne rådgivere for å få et estimat for fremtidig vedlikehold.

Styregodkjenning

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår: Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom. Ekskrementer fjernes umiddelbart. Tilsussing av heis/trapper forårsaket av f.eks våte/

gjørmete poter etc. skal også fjernes umiddelbart. Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller i fellespark.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad ved behov, etter styrets beslutning. Styret registrerer deltakelse. Dersom en andelseier ikke kan delta til fastsatt tid, vil dugnad kunne gjennomføres på annen dag etter styrets samtykke. Styret fastsetter eventuelt andre ordninger dersom enkelte ikke kan delta i slik fellesinnsats.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Søbo

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

14.12.2015 - Dokumentnr: 1170202 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 96/2364

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på oppføring av stort frittliggende boligbygg på 3. og 4. etg., datert 26.01.2017. Ferdigattesten gjelder Moltestien 2, 4 og 6. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.01.2017.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 899-D "Detaljplan for Justneshalvøya, felt C3", datert 16.01.2013. Plan i nærområdet: plan nr. 1510 Detaljregulering for Justneshalvøya - felt C4, datert 17.11.2021. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Eiendommen grenser til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

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 eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 4 590 000

Totalpris

Kr 4 718 450

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 114 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 128 450,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,20 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.950,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 99 330,00,- inkl. mva.

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

Selger

Jose Luis Armas Garcia
Mona Helen Aune

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Munksgaard
Eiendomsmegler
kristoffer.munksgaard@sormegleren.no
Tlf: 41 73 73 73

Ansvarlig megler

Kristoffer Munksgaard
Eiendomsmegler
kristoffer.munksgaard@sormegleren.no
Tlf: 417 37 373

Sørmegleren AS
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

05.09.2024



Stuen er stor og romslig og det er plass til stor sofa



Det er godt med vinduer som gir mye naturlig lys inn i leiligheten



Kjøkkenet er stort med god benke- og skaplass. Kjøkkenet er levert av HTH. Utgang til stor solrik terrasse



Pen terrasse med morgen og formiddagssol



I forlengelse av kjøkkenet er det plass til spisestue. Det gir et naturlig skille mellom stue og kjøkken



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som følger med i salget



Garderobeløsning på hovedsoverrommet



Soverom nummer 2. Det er plass til stor seng



Tidsriktige og moderne fargevalg i hele leiligheten gir god og lun følelse



Soverom 3



Pent moderne fliselagt bad med vegghengt WC og dusjnise



Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel



Entré/gang



Utsikt



Parkering med opplegg til lading



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

Nabolagsprofil

Moltestien 4 - Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 148 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fiolveien Linje 12	6 min	0.5 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	9 min	6.5 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	11 min	8.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min	8.6 km
Kongshavn brygge Linje 91	19 min	14.9 km

Skoler

Fagerholt skole (1-7 kl.) 557 elever, 33 klasser	25 min	1.9 km
Justvik skole (1-7 kl.) 211 elever, 13 klasser	4 min	2.7 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	13 min	1 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	10 min	
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	12 min	8.8 km

«Det er fint og trivelig her :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

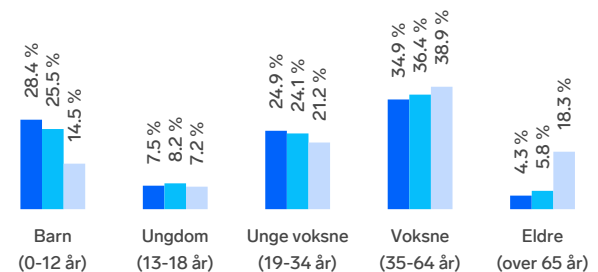
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Justvik/Justneshalvøya	2 808	1 009
Justvik	3 835	1 428
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Havlimyra barnehage (0-5 år) 148 barn	11 min	0.9 km
Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	12 min	0.9 km
Gimlekollen barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min	4.1 km



Dagligvare

Joker Justvik Post i butikk, PostNord	5 min	2.3 km
Coop Extra Fagerholt PostNord, søndagsåpent	6 min	3.4 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

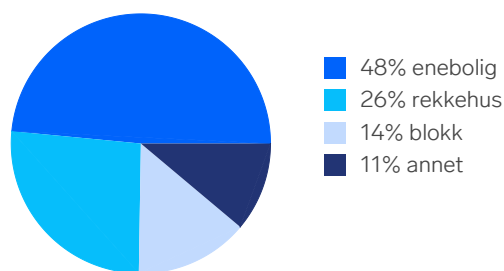
 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

Sport

-  Røsslyngstien kunstgressløkke 2 min 
Ballspill 0.1 km
-  Justvik nærmiljøpark, sandvolley 8 min 
Sandvolleyball 0.6 km
-  EVO Fagerholt 6 min 
-  TRENER1 7 min 

Boligmasse







«Hyggelige folk, stille og rolig, nær sjø og natur. Mange badevann, gode turområder. Nær by, men likevel landlig»

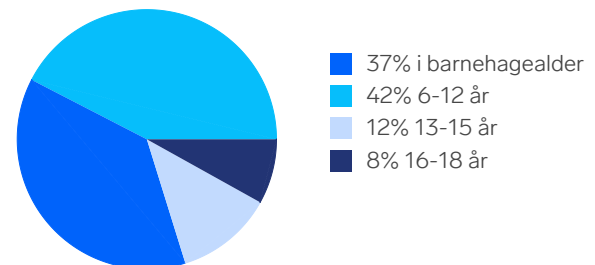
Sitat fra en lokalkjent



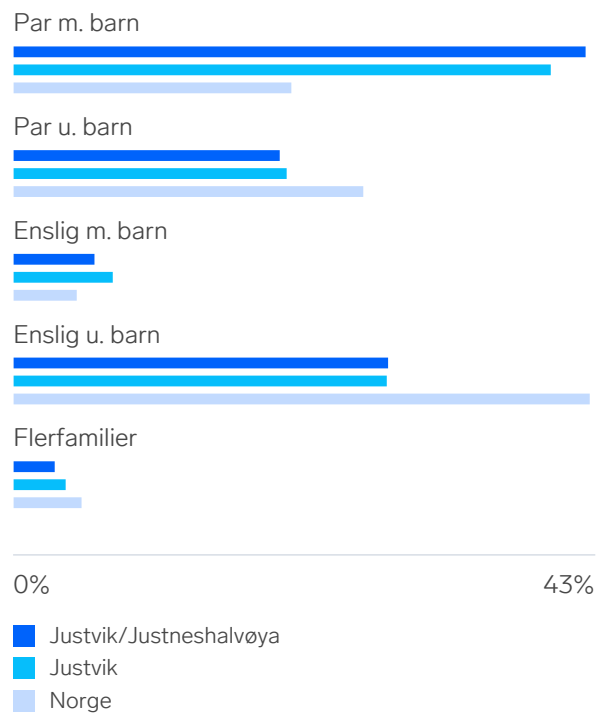
Varer/Tjenester

-  Rona Senter 10 min 
-  Apotek 1 Fagerholt 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

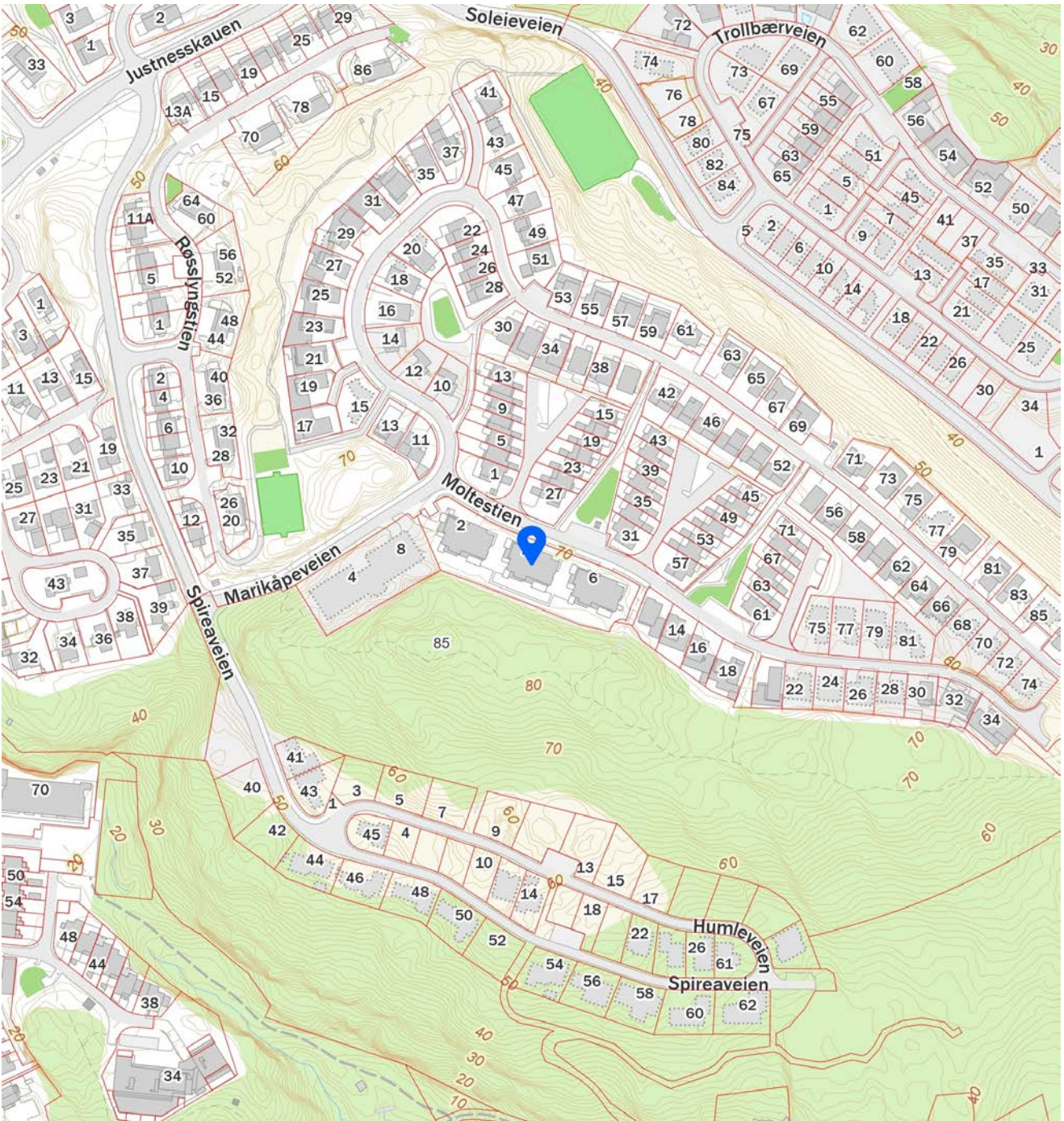
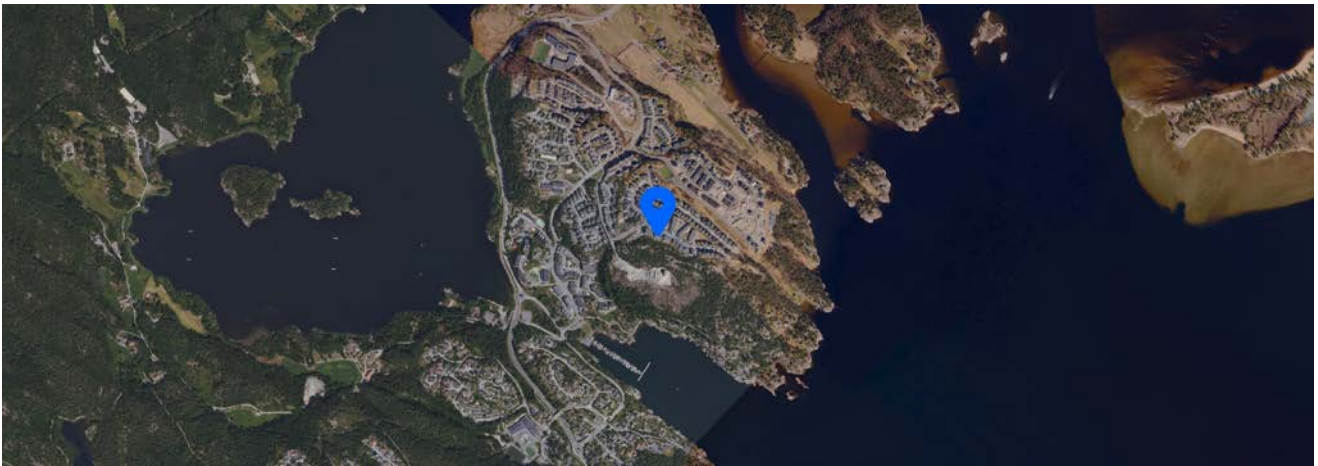


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Tilstandsrapport

📍 Moltestien 4, 4634 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 37, bnr. 851, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 21.08.2024

Rapportdato: 03.09.2024

Oppdragsnr.: 20028-1740

Referansenummer: VA7481

Autorisert foretak: Proff Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Fredrik Flaen

fredrik@profftakst.no

908 19 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Sammendrag

Eiendommen ble oppført i 2016. Boligen fremstår i normal teknisk stand og kan betraktes som godt vedlikeholdt. Se rapporten for ytterligere kommentarer.

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

Lykke til på visning.

Selveierleilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer fra oppføringsåret.

Dører fra byggeåret.

Balkong mot øst med areal på 22 m². Balkong mot nordvest med bruksareal 17 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett. Vegger og himlinger med malte overflater.

Etasjeskillere av betong mellom etasjer.

Malte formpressede dører med karmen i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra byggeåret. Fliser på vegger og malt himling. Gulv med fliser. Oppvarming er med varmekabel. Sluket er plassert i dusjsone. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med svingbare dører, servant, innredning og speil. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via balansert system og tilluft inn under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hth kjøkkeninnredning fra byggeåret. Innredning med slette fronter. Integreerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyr- og lekkasjevakt er montert. Gulv med parkett. Vegger og himling med malte overflater. Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rørsystem fra byggeår.

Avløpsrør tilhører sameiet og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Nibepumpe er plassert på teknisk rom.

Vannbåren varme. Systemet er plassert på teknisk rom.

Sikringsskap med automatsikringer.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

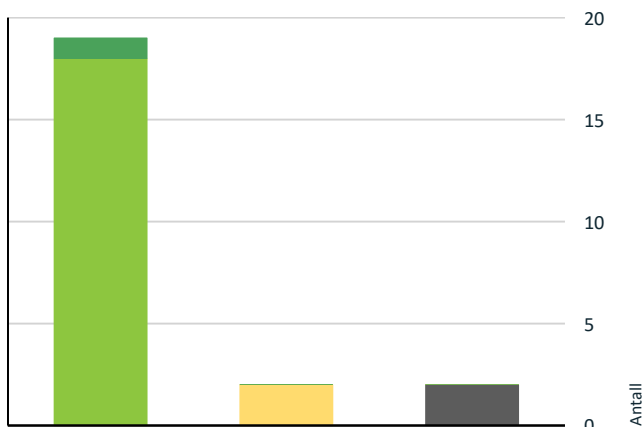
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

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.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Dører - avvik

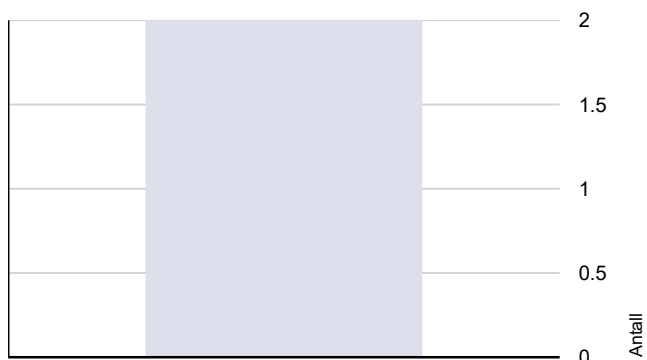
[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv - avvik

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2016

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer fra oppføringsåret.

TG 1 Dører

Dører fra byggeåret.

TG 2 Dører - avvik

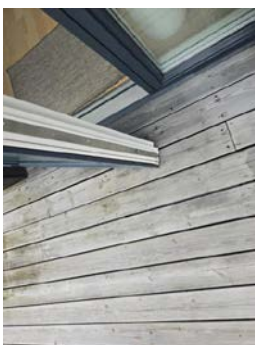
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Beslag på balkongdør er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot øst med areal på 22 m². Balkong mot nordvest med bruksareal 17 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med parkett. Vegger og himlinger med malte overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong mellom etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Malte formpressede dører med karmen i tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Enkelte hulrom under fliser. Årsaken skyldes manglende limdekning under fliser. Aktuelle fliser vurderes som avvik ettersom de er særlig utsatt for støt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ettersom fliser var intakte på befaringdagen, er det ikke behov for utbedringer på nåværende tidspunkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Oppvarming er med varmekabel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er plassert i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med svingbare dører, servant, innredning og speil. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via balansert system og tilluft inn under dørbled.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking da rør for inspeksjon ligger i vegg mot annen boenhet. Fuktsøk er utført med overflatesøk, uten avvik.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hth kjøkkeninnredning fra byggeåret. Innredning med slette fronter. Integreerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyr- og lekkasjevakt er montert. Gulv med parkett. Vegger og himling med malte overflater.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rørsystem fra byggeår.

TG IU Avløpsrør

Avløpsrør tilhører sameiet og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Nibepumpe er plassert på teknisk rom.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme. Systemet er plassert på teknisk rom.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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.
Installasjoner i boligen er fra byggeåret.
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
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

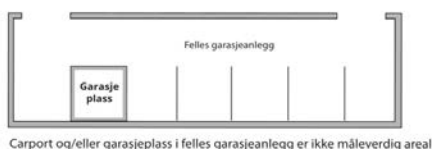
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	95			95	39
Kjeller		5		5	
SUM	95	5			39
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Vindfang , Gang , Teknisk rom , Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	91	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2024	Fredrik Flaen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	37	851		12	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Moltestien 4

Hjemmelshaver

Armas Garcia Jose Luis, Aune Mona Helen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet på Justneshalvøya. Det er ca. 10 min kjøring til Kristiansand sentrum, samt kort vei til de fleste fasiliteter som: butikk, skole, barnehage og buss mm.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VA7481>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Moltestien 4, 4634 KRISTIANSAND S

26 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Moltestien 4	Moltestien 4	

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?

Mars-2023

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.

17 måneder

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Armas Garcia, Jose Luis

Medselger

Aune, Mona Helen

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet til ny dusj, speil, baderomsinnredning, langskap og toalett.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rør i Sør/Bademiljø

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet brytere til dimmere, sett opp flere kontakter, ny dimmere til taklampen over spisebord.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ElektroXperten

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger 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.

Egenerklærings skjema

Name: **Armas Garcia, Jose Luis**
Date: **2024-08-26**

Name: **Aune, Mona Helen**
Date: **2024-08-26**

Identification:
 Armas Garcia, Jose Luis

Identification:
 Aune, Mona Helen



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

Egenerklærings skjema











Signed by:

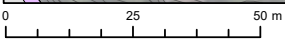
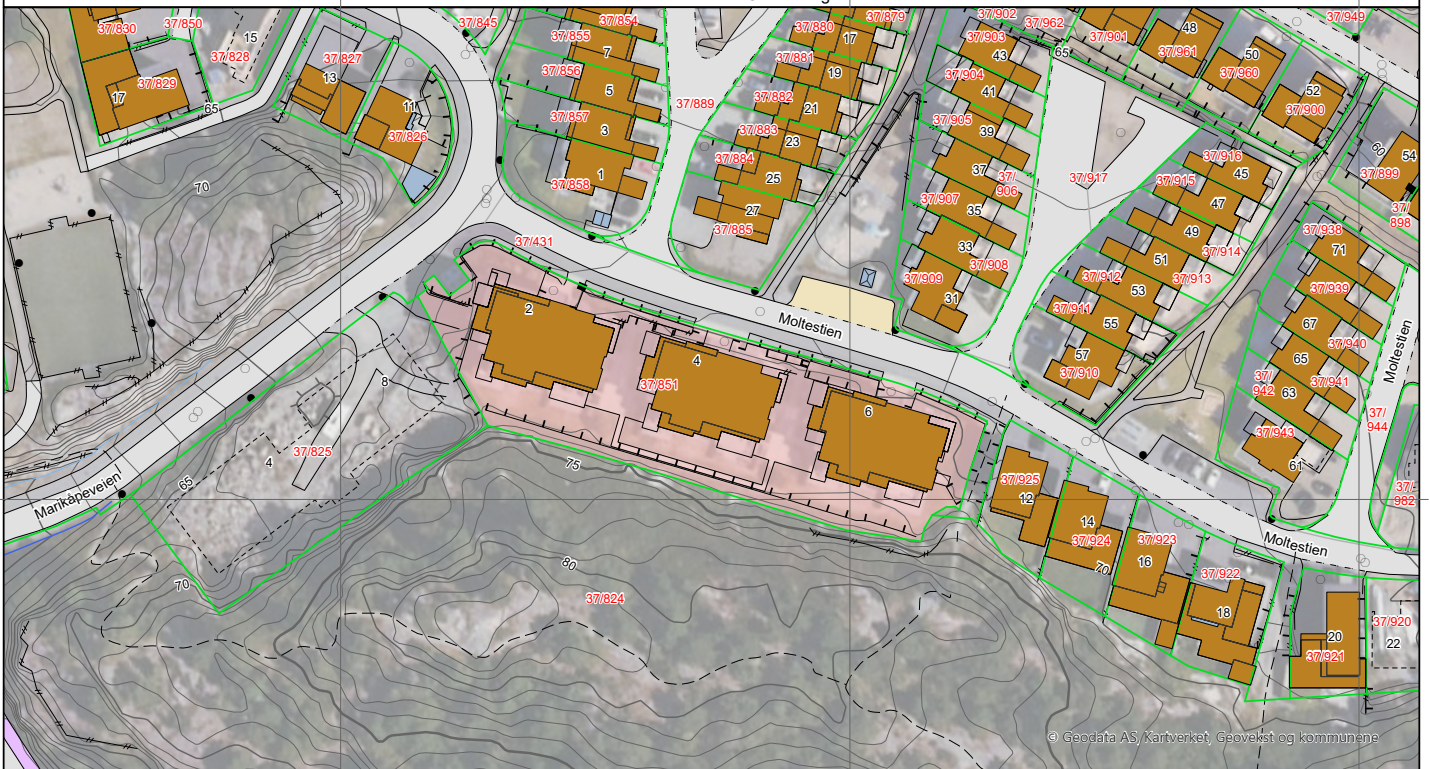
Armas Garcia, Jose Luis
Aune, Mona Helen

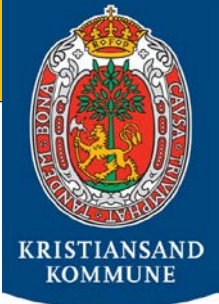
26/08-2024
09:26:43
26/08-2024
09:29:31

BANKID
BANKID

Eiendomsgrenser

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





KARTUTSKRIFT

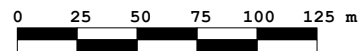
INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Molttestien 4

Målestokk: 1:3000

Dato: 14.08.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET MOLTESTIEN 2 - 4 - 6

Torsdag 04.04.2024 kl. 18:00 - Havlimyra skole..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Oddbjørn Stangeland foreslås til møteleder.

Vedtak:

Oddbjørn Stangeland valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

En fra styret velges til protokollfører.

Vedtak:

Anders Robstad valgt til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

En fra årsmøtet signerer protokoll sammen med møteleder.

Vedtak:

Tom Brenna valgt til protokollvitne.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

En fra styret teller opp tilstedeværende og fullmakter.

Vedtak:

Tilstedeværende: 13

Fullmakter: -

Totalt: 13

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Årsregnskap foreslås godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker meldt inn til styret innen tidsfrist.

Vedtak:

Ingen saker

5. Styrehonorar

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 30000,- Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder står ikke på valg i år.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Oddbjørn Stangeland har 1 år igjen av perioden.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Ronny Michelsen står på valg i år, men har sagt seg villig til å stå en ny periode (to år), dersom ingen andre kandidater melder seg.

Vedtak:

Åse Carlsen - valgt i 2023 (et år igjen).

Tom Brenna - valgt i 2023 (et år igjen).

Ronny Michelsen gjenvalgt for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Elsa Karin Eidså står på valg i år, men har sagt seg villig til å stå en periode til dersom ingen andre kandidater melder seg.

Vedtak:

Elsa Karin Eidså valgt for to nye år.

Protokoll for SAMEIET MOLTESTIEN 2 - 4 - 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Oddbjørn Stangeland (sign.)
Tom Brenna (sign.)

04.04.2024
05.04.2024

Resultatrapport klient 180 SAMEIET MOLTESTIEN 2 - 4 - 6

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		692 100	659 124	692 039	726 600
Innbetalt kabel TV/Internett		159 264	159 552	163 500	165 000
Inntekt garasjer		61 600	52 700	56 400	74 400
Andre driftsinntekter	1	69 984	69 984	69 984	70 000
Sum inntekter		982 948	941 360	981 923	1 036 000
Drifts kostnader					
Revisjonshonorar	2	9 750	9 125	9 500	11 000
Styrehonorar	3	30 000	30 000	25 000	30 000
Forretningsfjrrerhonorar		34 500	33 599	35 600	36 000
R ³ dgivnings tjenester		0	0	0	7 500
Vaktmestertjenester		56 339	49 123	52 000	60 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	4 230	4 230	3 525	4 500
Vedlikehold/serviceavtaler	5	262 127	287 234	305 282	297 800
Kabel-tv/Internett		156 121	153 322	163 500	165 000
Forsikring		74 093	61 748	65 000	80 000
Kommunale avgifter		150 819	126 998	152 000	189 000
Strøm		67 178	74 849	89 000	55 000
Renhold, fellesareal		77 077	57 169	59 500	78 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 234	479	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	628	0	0
Drift maskiner		0	11 802	7 000	7 000
Andre driftsutgifter	6	4 366	4 185	7 100	7 200
Avskrivninger		0	3 750	7 916	8 000
Sum driftskostnader		929 834	908 240	981 923	1 036 000
Driftsresultat		53 114	33 120	0	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 431	0	0	0
Rentekostnad		0	4	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		1 431	-4	0	0
i rsresultat	7	54 545	33 116	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	-54 545	-33 116	0	0
Sum disponering av resultat		-54 545	-33 116	0	0

Balanserapport klient 180 SAMEIET MOLTESTIEN 2 - 4 - 6

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<hr/>			
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		540	9 039
Andre fordringer	9	120 031	107 489
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		479 790	394 226
Sum omløpsmidler	7	600 362	510 754
<hr/>			
SUM EIENDELER		600 362	510 754

Balanserapport klient 180 SAMEIET MOLTESTIEN 2 - 4 - 6

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		421 881	421 881
i rets resultat		54 545	0
Sum egenkapital	8	476 425	421 881
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 755	836
Gjeld til forretningsfjører		0	140
Leverandørgjeld		113 181	87 897
Sum kortsiktig gjeld	7	123 936	88 873
Sum gjeld		123 936	88 873
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		600 362	510 754

Sted: _____, dato: _____

Oddbjørn Stangeland
Styreleder

Tom Brenna
Styremedlem

i se Carlsen
Styremedlem

Ronny Michelsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år, derimot er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for nye kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av inntekter vedr. serviceavtale varmpumpe.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	9 750	9 125
Sum	9 750	9 125

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

Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	30 000	30 000
Sum	30 000	30 000

Sameiet har ingen ansatte.

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

Det er ikke utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 4 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	4 230	4 230
Sum	4 230	4 230

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	11 083	12 748
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	271	18 095
6603 VEDLIKEHOLD VVS	8 468	7 990
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	40 594	10 806
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	65 836	54 495
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	62 376	78 585
6614 EGENANDEL SKADER	0	48 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	38 934	26 466
6618 SERVICEAVTALE VARMEPUMPE	31 604	30 050
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	2 963	0
Sum	262 127	287 234

Vesentlige deler av vedlikeholdet består av service-/vedlikeholdsavtaler.

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	837	0
7190 ANDRE REISEKOSTNADER	0	104
7720 i RSMÅTE	500	1 000
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 356	2 634
7790 ANDRE KOSTNADER	673	448
Sum	4 366	4 185

Note 7 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	421 881	385 015
i rets resultat	54 545	33 116
Tilbakeføring avskrivninger	0	3 750
B. i rets endringer i disponible midler	54 545	36 866
C. Disponible midler UB	476 425	421 881
Omløpsmidler	600 362	510 754
- Kortsiktig gjeld	123 936	88 873
Disponible midler 31.12	476 425	421 881

Note 8 - Egenkapital

	2023	2022
Annen egenkapital 01.01	421 881	388 765
i rets resultat	54 545	33 116
Sum egenkapital 31.12	476 425	421 881

Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodisering av kostnader mot 2024.

BOREGLER FOR SAMEIET MOLTESTIEN 2 - 4 - 6

Vedtatt i sameiermøte 09.11. 2015. Sist endret på årsmøte 09.04.2019.

Sameiet og eiendommen

Den enkelte seksjonseier er pliktig til å verne om sin og sameiets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte.

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

Manglende vedlikehold, hærverk og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt. Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til styret.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 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 klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og tillates på hverdager i tidsrommet kl 0700 – 2000, men ikke på søn- og helligdager.

Dugnad

Det avholdes dugnad ved behov, etter styrets beslutning. Styret registrerer deltakelse. Dersom en andelseier ikke kan delta til fastsatt tid, vil dugnad kunne gjennomføres på annen dag etter styrets samtykke. Styret fastsetter eventuelt andre ordninger dersom enkelte ikke kan delta i slik fellesinnsats.

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system. Avfallsstasjon er plassert nær innkjøring til parkeringskjeller. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor containerne.

Merknad:

- 1) Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonen er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.

- 2) Sjøppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom, dersom de vil være til sjenanse for andre.

Parkering

Parkering av biler skal skje i parkeringskjeller. Hver leilighet har en tilhørende og tinglyst parkeringsplass. Det må bare parkeres på oppmerkede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

Det er 12 gjesteparkeringsplasser i kjeller. Disse plassene er kun for korttidsparkering for gjester. Det er ikke anledning til å benytte gjesteplassene for parkering av biler som fast disponeres av sameiere, dvs. bil nr 2, firmabil etc. Dersom det oppstår behov for at gjester trenger parkering utover ett døgn eller en helg, må dette avtales med styret, og man vil få et «parkeringskort» som må legges synlig i bilen.

Tilhengere, motorsykler, mopeder etc. må plasseres innenfor egen parkeringsplass. Sykler skal plasseres i sykkelbod. Hver leilighet har anledning til å oppbevare ett sett dekk i felles dekkoppbevaring.

Det er ikke anledning til å vaske biler/motorsykler eller annet utstyr i parkeringsarealene. Barnevogner, sykler, ski, dekk mv. må ikke plasseres slik at det er til hinder for vanlig ferdsel.

Lek, ballspill og andre aktiviteter som kan forårsake skade på parkerte biler er ikke tillatt.

El-bil eiere må selv sørge for godkjent opplegg for lading av egen bil i garasjen. Ladekontakt skal være koplet opp mot måler for den respektive leilighet. Det tillates maks en 16A 1-fas kurs. Styret skal informeres dersom man ønsker å installere ladekurs. El-bil lading skal ikke skje fra felles strømanlegg.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår: Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom. Ekskrementer fjernes umiddelbart. Tilsmussing av heis/trapper forårsaket av f.eks våte/gjørmete poter etc. skal også fjernes umiddelbart.

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller i fellespark.

Bruk av veranda

Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet.

Sluk og drensrenne på veranda (2. og 3. etg) skal holdes åpne og renses minst årlig.

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet. Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt. Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret. Sigarettneiper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på sameiets fellesareal for øvrig.

Fellesareal ute

Utendørs fellesareal skal holdes ryddig. Det er ikke tillatt å plassere hagemøbler eller andre gjenstander som kan være til hinder for gressklipper på gressplenen. Det må også tas hensyn til at plen, blomsterkasser og bed må vannes. Lek, ballspill og annen aktivitet på fellesarealene må ikke være til sjenanse for andre beboere, eller kunne forårsake skade på planter, plen eller verandaer.

Fellesareal ved heis og korridorer

Fellesareal ved heis og korridorer skal holdes ryddig og pent. Den enkelte sameier er ansvarlig for å rydde/vaske heis/trapper/ganger dersom man har forårsaket unormalt mye skitt/smuss etc. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger, antenner, markiser etc. Balkongflagg er tillatt. Styret fastsetter regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser.

Bruksoverlating

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres. Leietakere skal gjøre seg kjent med disse boreglene. Navn, telefonnummer/epost på leietakere må sendes styret for registrering.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappopp ganger, garasjekjeller eller øvrige innvendige fellesarealer, eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter.

Adgang og låsing

Ytterdører skal holdes låst. Kun personer som skal besøke en selv skal kunne slippes inn via ringeklokke og åpningssystem. Dører fra parkeringskjeller til bod-rom skal holdes låst. Det er adgang forbudt for alle i sprinklerrom og tavlerom.

Overholdelse av fastsatte boregler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse bør primært tas direkte med den enkelte. Dersom dette ikke fører frem, meldes dette skriftlig til sameiets styre. Styret vil så rette en skriftlig henvendelse, og i ytterste konsekvens vedta sanksjoner i henhold til gjeldende lover og regler.

Den enkelte seksjonseier må vise hensyn til de øvrige seksjonseiere i sameiet og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.

VEDTEKTER
for
Sameiet Moltestien 2 - 4 - 6
i Kristiansand kommune
vedtatt i konstituerende sameiermøte 9.11.2015, revidert i årsmøtet 26.06.2020

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Moltestien 2 - 4 - 6. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Gnr. 37, bnr. 851 i Kristiansand med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune.

Eiendommen er et boligsameie med til sammen 24 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner som parkeringsplasser. Seksjonene er fordelt i følgende tabell under:

BYGG A – Moltestien 2							
Leilighets nr Bygg A	Seksjons Nr	Formål	Bolig Nr.	Etasje	P-plass	Leilighet/ BRA m²	Sameiebrøk
101A	1	Bolig	H0101	1.etasje	5	96 m ²	96/2364
102A	2	Bolig	H0102	1.etasje	6	98 m ²	98/2364
103A	3	Bolig	H0103	1.etasje	7	91 m ²	91/2364
201A	4	Bolig	H0201	2.etasje	8	96 m ²	96/2364
202A	5	Bolig	H0202	2.etasje	3	98 m ²	98/2364
203A	6	Bolig	H0203	2.etasje	4	91 m ²	91/2364
301A	7	Bolig	H0301	3.etasje	9	107 m ²	107/2364
302A	8	Bolig	H0302	3.etasje	41(42)	109 m ²	109/2364
BYGG A – Moltestien 4							
Leilighets nr Bygg B	Seksjons Nr	Formål	Bolig Nr.	Etasje	P-plass	Leilighet/ BRA m²	Sameiebrøk
101B	9	Bolig	H0101	1.etasje	20	96 m ²	96/2364
102B	10	Bolig	H0102	1.etasje	19	98 m ²	98/2364
103B	11	Bolig	H0103	1.etasje	21	91 m ²	91/2364
201B	12	Bolig	H0201	2.etasje	15	96 m ²	96/2364
202B	13	Bolig	H0202	2.etasje	16	98 m ²	98/2364
203B	14	Bolig	H0203	2.etasje	17	91 m ²	91/2364
301B	15	Bolig	H0301	3.etasje	18	107 m ²	107/2364
302B	16	Bolig	H0302	3.etasje	39(40)	109 m ²	109/2364
BYGG A – Moltestien 6							
Leilighets nr Bygg C	Seksjons Nr	Formål	Bolig Nr.	Etasje	P-plass	Leilighet/ BRA m²	Sameiebrøk
101C	17	Bolig	H0101	1.etasje	37	96 m ²	96/2364
102C	18	Bolig	H0102	1.etasje	28	98 m ²	98/2364
103C	19	Bolig	H0103	1.etasje	29	91 m ²	91/2364
201C	20	Bolig	H0201	2.etasje	31	96 m ²	96/2364
202C	21	Bolig	H0202	2.etasje	30	98 m ²	98/2364
203C	22	Bolig	H0203	2.etasje	32	91 m ²	91/2364
301C	23	Bolig	H0301	3.etasje	33	107 m ²	107/2364
302C	24	Bolig	H0302	3.etasje	34(38)	109 m ²	109/2364

Parkeringsplasser							
Bygg A,B,C	Seksjons Nr	Formål	Bolig Nr.	Etasje	P-plass	Leilighet/ BRA m ²	Sameiebrøk
	25	Næring		Kjeller	10		1/2364
	26	Næring		Kjeller	22		1/2364
	27	Næring		Kjeller	23		1/2364
	28	Næring		Kjeller	24		1/2364
	29	Næring		Kjeller	35		1/2364
	30	Næring		Kjeller	36		1/2364
SUM							2364/2364

P-plasser og boder i parkeringskjelleren under bygg A, B og C blir fordelt av utbygger og siden administrert av sameiet. Hver boligseksjon skal ha en bod og en p-plass som tilleggsareal til seksjonen i felles garasjekjeller. ~~Det er 12 stk felles gjeste p-plasser i sameiet. Disse administreres av sameiet.~~

Sameiet disponerer 12 parkeringsplasser som fellesareal. Inntil 6 av disse plassene kan leies ut til sameiere. Utleien administreres av styret. Styret gis fullmakt til å inngå avtale om utleie, samt fastsette vilkår og pris. Ikke utleide plasser fungerer som gjesteplasser som kan benyttes ihht. boreglene. Disse er merket «Besøkende».

En seksjon kan ha flere p-plasser, men da som egen p-seksjon. Tildelingen kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det. Dog kan det finne sted en omplassering dersom vilkårene i neste avsnitt er tilstede.

I parkeringskjelleren er det avsatt 3 stk parkeringsplasser (HC) som er dimensjonert for kjøretøy for forflytningshemmede. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, av Kristiansand kommune i samsvar med vilkårene i forskrift av 15. mars. 1994 nr 222 om parkering for forflytningshemmede, er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan styret etter søknad tildele vedkommende en HC plass. Styret kan samtidig pålegge den som inntil slik tildeling finner sted har benyttet plassen, å ta i bruk den parkeringsplass som den forflytningshemmede tidligere disponerte. Rekkefølgebestemmelser ved tildeling av HC plass utøves ved at den første som søker og oppfyller kravene, jf avsnittet over, skal ha **den plassen som ligger nærmest den aktuelle heisoppgang** for vedkommende. Ved flere tildelinger blir det nest nærmest. HC plasser avsatt til bolig skal benyttes før en pålegger å ta i bruk HC plasser avsatt til næringsseksjonene.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon. De øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Alle seksjonseiere er deltager i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av seksjonen samt tilleggsareal i samsvar med oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

§ 3 **Felleskostnader**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes fellesforpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

- alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelse av eiendommens fellesarealer og felles tekniske anlegg, med fellesarealene i parkeringsområdene fordeles på boligseksjonene i henhold til sameiebrøken.
- seksjonseier betaler felleskostnader pr. garasje plass i tillegg til de ordinære felleskostnader fastsatt av årsmøtet eller styret.
- drift, vedlikehold og fornyelse av heisene er en del av sameiets fellesarealer.
- drift og vedlikehold av felles lekeplass , samt vedlikehold av felles lekeplass iht. reguleringsplanen.
- alle kostnader til bruk av strøm til permanente installasjoner i fellesarealer, herunder boder og parkeringsplasser skal avtales med styret.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp, (2G), på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 **Vedlikehold**

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(4.1.1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karnar

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4.1.2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(4.1.3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4.1.4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(4.1.5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(4.1.6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(4.1.7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(4.1.8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(4.1.9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(4.2.1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(4.2.2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(4.2.3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som 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.

(4.2.4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i

rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(4.2.5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 5 **Registrering av Seksjonseiere**

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. **Dette gjelder også for leietakere ved kortidsutleie.**

§ 6 **Styret**

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på seksjonseiernes vegne i alle forhold som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og forpliktelser. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal ha inntil 4 - fire medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styreledervervet skal rulleres mellom nærings- og boligseksjonene.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styreleder og styremedlemmene velges for 2 år av gangen og kan gjenvelges. Det er ønskelig med kontinuitet i styret og det bør derfor tilstrebes at styremedlemmene bytter en fra bolig og en fra næring hvert år.

Den daglige virksomhet utøves av forretningsfører, dersom slik er engasjert av styret.

Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges seksjonseierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

§ 7 **Styrets kompetanse**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

Styret kan treffe vedtak når minst 3 – tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 8 **Årsmøtet**

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært Årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering (første gang)
2. Rapport fra styret
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10

Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- Saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun kan benyttes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene. Flertallet regnes i begge tilfeller etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonene gir en stemme.
- Saker som kun angår næringsseksjonene eller fellesarealene som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonene, avgjøres av næringsseksjonene alene. Flertallet regnes etter sameiebrøk.
- Saker som angår sameiet eller eiendommen som helhet, avgjøres av seksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameiebrøk, og kun av avgitte stemmer.

Ved opptelling av stemmene anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 11 **Årsmøtets beslutningsmyndighet**

Alle beslutninger treffes ved alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer fra seksjonene i fellesskap:

- a) vedtektsendringer
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- g) flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
 - a. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
 - b. Hvis tiltakene etter (a) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtak som innebærer vesentlige endringer i sameiets karakter, herunder salg, bortfeste av eiendommen mv. krever tilslutning av samtlige eiere, jf. eierseksjonsloven § 51.

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 12 **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av Årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13 **Mislighold**

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i sameiets vedtatte husordensregler, og følge de beslutninger som sameiets organer treffer.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14 **Fravikelse**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 15 **Erstatning**

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16 **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige Seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for Årsmøtet til avgjørelse.

§ 17 **Habilitetsregler for årsmøtet og styret**

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

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

§ 18 **Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal, boder og garasje plasser.**

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom, felles parkeringsområder og felles utearealer.

Parkeringsplasser er tildelt beboere etter plan inntatt i disse vedtekter. Parkeringsplassene er tilknyttet den enkelte seksjon og skal følge denne ved salg. De beboerne som har fått tildelt HC-plass forplikter seg til å avgi denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass dersom styret finner grunn til å tildele HC plassen til annen beboer med dokumentert behov for HC plass jf. § 1 siste avsnitt.

Ladepunkt for el-bil o.l.

- a) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- b) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

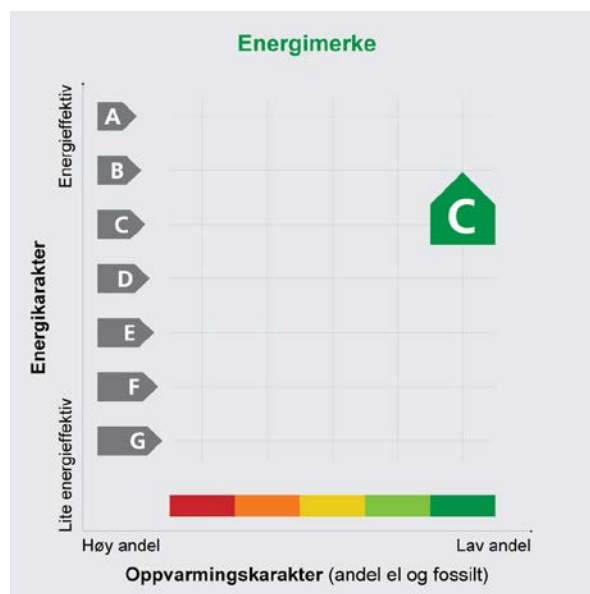
Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

§ 19

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017. (LOV-2017-06-16-65)

Adresse	Moltestien 4
Postnr	4634
Sted	KRISTIANSAND S
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	37
Bnr.	851
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	300440318
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1203556
Dato	20.11.2020



Innmeldt av

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Moltestien 4
Postnr/Sted: 4634 KRISTIANSAND S
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 20.11.2020 13:38:46
Energimerkenummer: A2020-1203556
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av:

Gnr: 37
Bnr: 851
Seksjonsnr: 12
Festenr:
Bygnnr: 300440318

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnnett, rørbønder, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



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

- Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
X Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks X Komfyr/stekeovn/koketopp

X 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, lystoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted / Dato

Selgers signatur



Denne dokumentpakken inneholder:

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

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Aune, Mona Helen	10.06.1964	BANKID	04.09.2024 22:27
Armas Garcia, Jose Luis	28.10.1967	BANKID	04.09.2024 22:33



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



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av 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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. 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:

Moltestien 4, 4634 KRISTIANSAND S

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

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

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

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

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

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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