

Odderheisløyfen 56

Odderhei



Prisantydning: **kr 1 590 000,-**



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

OMRÅDE

Odderhei

ADRESSE

**Odderheisløyfen 56, 4639
KRISTIANSAND S**

Prisantydning

kr 1 590 000,-

Fellesgjeld: **kr 2 117 831,-**

Omkostninger: **kr 16 628,-**

Totalpris: **kr 3 724 459,-**

Formuesverdi: **kr 766 802,-**

Fellesutgifter: **kr 18 093,-**

P-rom: 126 m²
Bruksareal: 126 m²
Boligtype: Tomannsbolig
Byggeår: 2008
Soverom: 3
Rom: 4
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 6584.9 m²



Kristoffer Munksgaard

Eiendomsmegler

417 37 373

kristoffer.munksgaard@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Vågsbygd

Kirsten Flagstads vei 7, 4621 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

ODDERHEISLØYFEN 56

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 549 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 31 i Sløyfen Borettslag med orgnr. 990839263

Areal

BRA 126kvm
P-rom 126kvm
BTA 138

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 25.09.2023, 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.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Andre utvendige forhold

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

Innvendig > Radon

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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Noe fall fra dør mot sluk under innredning men ikke ihht dagens krav.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

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

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

Det er avvik: Strøm boblekar ikke tilkoblet. Lang kabel på det som strekkes ut av rommet til stikkontakt når det skal brukes. Ikke optimal løsning. Dagens eier har hovedsakelig brukt det som vanlig badekar og dermed ikke hatt behov for strøm. Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisternen i vegg.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

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

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

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

sluktype, samt at det er flislim etc i kant sluk.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6584.9 m²

Tomtebeskrivelse

Areal: 6 584 kvm, Eierform: Fellestomt

Beliggenhet

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

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

M2 Takst AS v/Andreas Natvig

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

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

Innhold

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

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

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

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

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

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

Standard

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

kjøkken samt pent bad.

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

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

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av m2takst as den 25.09.23 19:00, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

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

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

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

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG2:

Utvendig: Andre utvendige forhold. Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

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

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet

brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning grunnet sluktype, samt at det er flislim etc i kant sluk. Den under kabinett var ikke tilgjengelig.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad: Strøm boblekar ikke tilkoblet. Lang kabel på det som strekkes ut av rommet til stikkontakt når det skal

brukes. Ikke optimal løsning. Dagens eier har hovedsaklig brukt det som vanlig badekar og dermed ikke hatt behov for strøm.

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

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

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet

brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning grunnet sluktype, samt at det er flislim etc i kant sluk. For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og

hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader

Parkering

2 garasjeplasser som hører med til denne boligen

Forsikringselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisnummer

SP0004628547

Diverse

Ny veranda fra 2023 samt ny verandadør.

Boblebadekaer er ikke tilkoblet strøm. Selger bruker stikkontakt i gang ved bruk. Dette er ingen god løsning. Anbefaler at elektriker lager en godkjent permanent løsning. For øvrig kan boblebadekaret brukes som et badekar.

ENERGI

Oppvarming

Varmekabler i gulv i vindfang, gang og bad.

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

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter C

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskontnader

Formuesverdi primær

Kr 766 802

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 760 485

Formuesverdi sekundær år

2021

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader: Driftskostnader 6 086

Avdrag felleslån 1 637

Renter felleslån 9 699

Avdrag felleslån 178

Renter felleslån 42

Tilleggsytelser: Dugnadbidrag 42

Telenor, Tv / internett 409

Felleskostnader på kr 18 093 fra 01.03.2024.

Fra 01.06.2024 vil felleskostnader utgjøre kr. 18 142,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 18 093

Andel Fellesgjeld

Kr 2 117 831

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

15.02.2024

Andel fellesformue

Kr 2 917

Andel fellesformue dato

19.09.2023

BORETTLAGET**Borettslagsnavn**

Sløyfen Borettslag

Organisasjonsnummer

990839263

Andelsnummer

31

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 30008036132, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.02.2024: 5.62% pa.
Antall terminer til innfrielse: 140.6
Saldo per 15.02.2024: 35 433 950
Andel av saldo: 2 108 672
Første termin/første avdrag: 25.03.2017 (siste termin 25.01.2059)
Annuitetslån

Lånenummer: 30008223978, Sparebanken Sør
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.02.2024: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 15.7
Saldo per 15.02.2024: 212 081
Andel av saldo: 9 160
Første termin/første avdrag: 25.03.2020 (siste termin 25.11.2027)

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

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

Sikringsordning fellesgjeld

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

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

Vedtekter/husordensregler

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

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6215

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

990839263/31:

19.09.2023 - Dokumentnr: 1015697 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeqleren AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.09.2008.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Odderhei 2, deler av gnr 96 bnr 10,122 og 280. Vedtatt i 2004. Eiendommen grenser til friareal og fellesareal rundt eiendommen.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

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

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 1 590 000

Fellesgjeld

Kr 2 117 831

Totalpris

Kr 3 724 459

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 590 000,- (Prisantydning)

2 124 528,- (Andel av fellesgjeld)

3 714 528,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

7 768,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

16 628,- (Omkostninger totalt)

3 731 156,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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 avvike 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.

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside www.sormeglere.no/. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

Meglere vederlag

digital grunnpakke (kr.6 950)

oppgjør (kr.11 900)

panterett med urådighet brl - statens kartverk (kr.480)

provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 914 528,-) (kr.54 803,39)

tilrettelegging (kr.15 500)

eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - selger (kr.6 215)

totalt kr. (kr.95 848,39)

Selger

Mohammed Mahmoud Hussein
Rana Mahfouz Mohammed

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Sørmeqleren AS, avd. Vågsbygd, Kirsten Flagstads vei 7
4621 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

24.04.2024



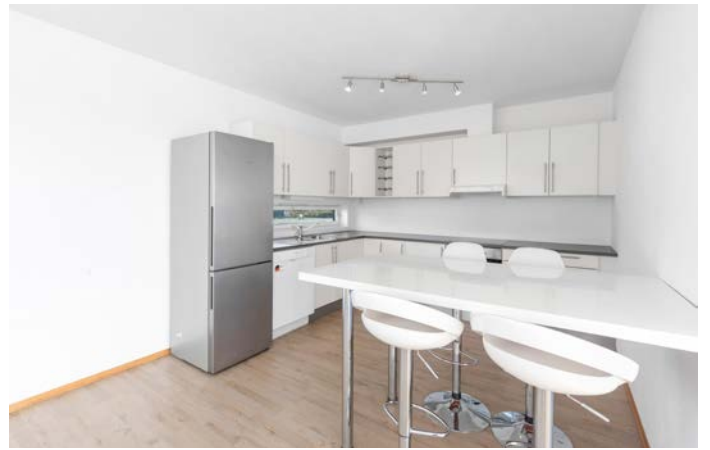
Odderheisløyfen 56 bader i sol



Utgang til solrik og romslig balkong



Romslig og stilrent kjøkken



Romslig stue med utgang til solrik balkong. Flott utsikt ut mot Oksøy fyr



Stue



Store vindusflater som lyser opp boligen med naturlig lys



Store vindusflater som lyser opp boligen med naturlig lys





Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Gang med trapp opp til 2 etg.



Flislagt bad med varmekabler



Utsikt fra Odderheisløyfen 56



Utsikt mot Oksøy fyr - Her kan du se Danskebåten komme inn



Odderheisløyfen 56 bader i sol



Solrik og romslig veranda



Utsikt fra Odderheisløyfen 56

Odderheisløyfen 56

Nabolaget Dvergsnes/Odderhei - vurdert av 246 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Odderhei Linje M4, 56	4 min	0.3 km
Holte skole/snuplass Linje 17, 18, 18X, N18, 58, 211	4 min	2.4 km
Kongshavn brygge Linje 91	8 min	4.5 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	12 min	9.9 km
Kristiansand stasjon Linje F5	15 min	11.5 km

Skoler

Odderhei skole (3-7 kl.) 362 elever, 18 klasser	14 min	1.1 km
Valsvigeien skole (1-2 kl.) 139 elever, 8 klasser	23 min	1.7 km
Holte skole (8-10 kl.) 306 elever, 23 klasser	5 min	2.8 km
MARITIM vgs. Sørlandet	7 min	
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min	

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

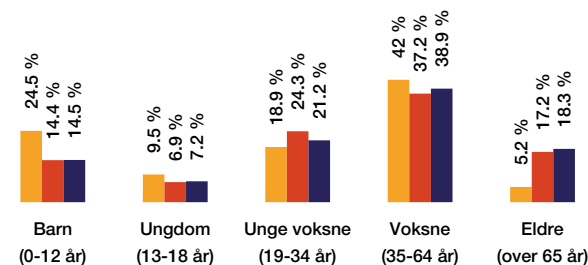
Veldig bra 94/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dvergsnes/Odderhei	3 519	1 206
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

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

Dagligvare

Kiwi Dvergsnes	18 min
Snarkjøp Tømmerstø Brygge	6 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået





Lite støynivå 94/100



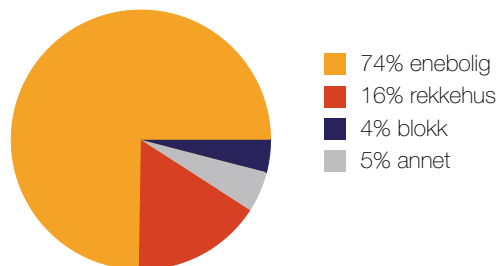
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

- | | | |
|---|------------------------------|---|
|  | Odderhei | 2 min  |
| | Ballspill, sandvolleyball | 0.2 km |
|  | Odderhei kunstgressløkke | 9 min  |
| | Ballspill | 0.6 km |
|  | Fresh Fitness Rona | 7 min  |
|  | Randesund fysio og Tr.senter | 8 min  |

Boligmasse



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

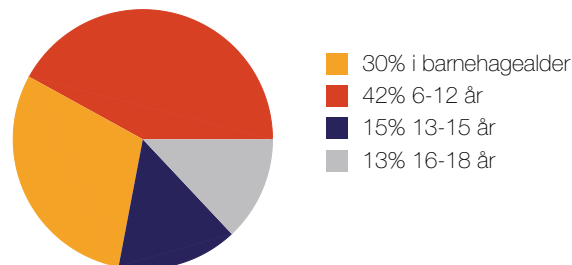
Sitat fra en lokalkjent



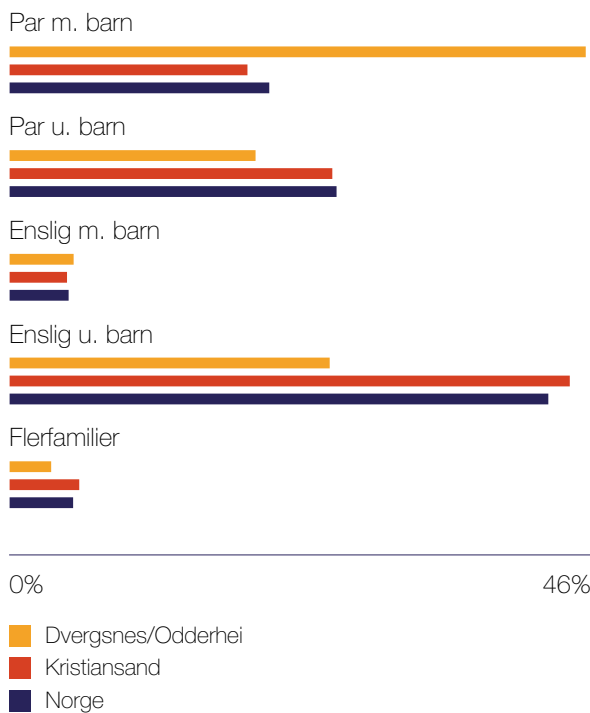
Varer/Tjenester

- | | | |
|---|---------------|---|
|  | Rona Senter | 7 min  |
|  | Apotek 1 Rona | 7 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

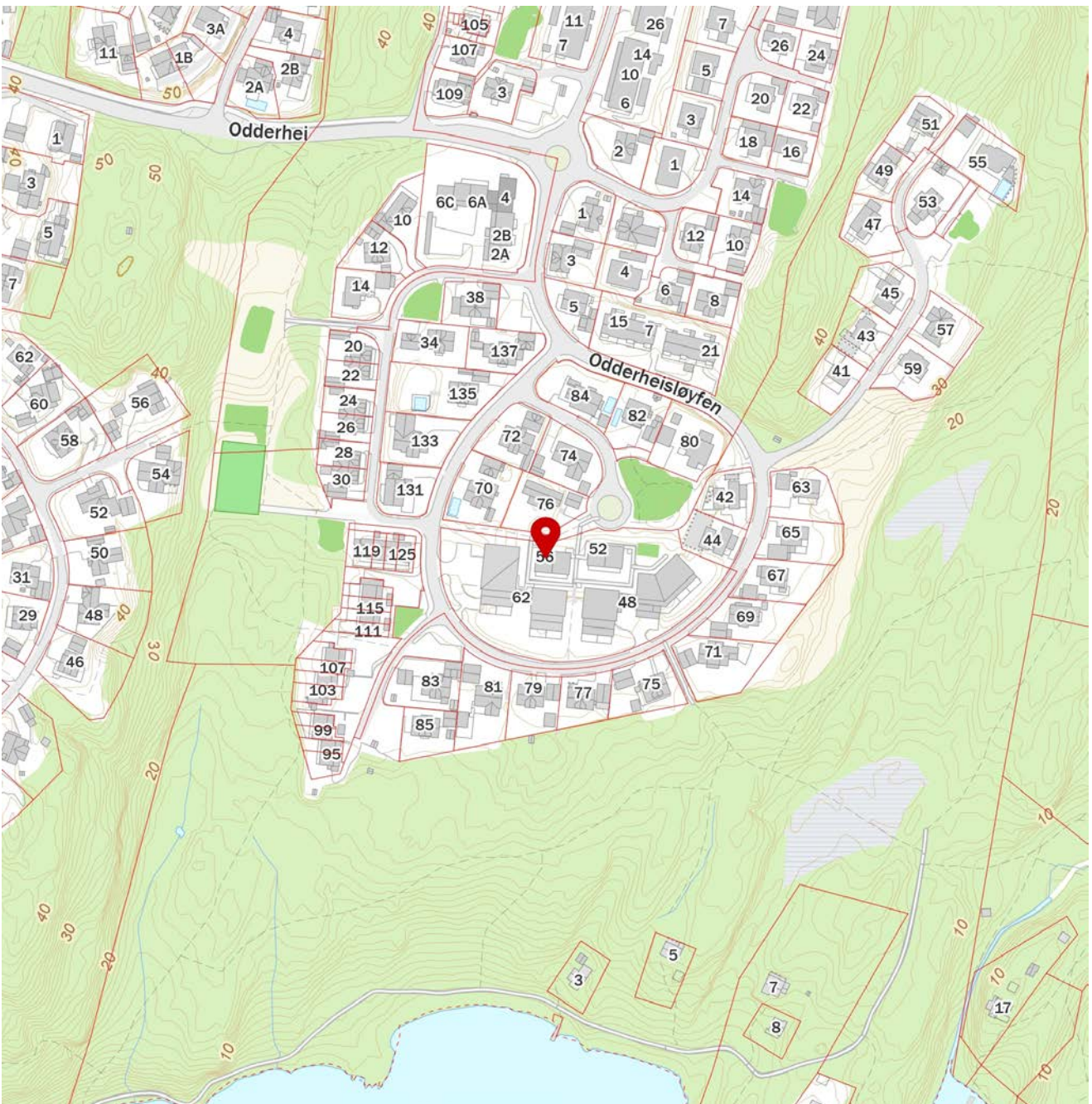
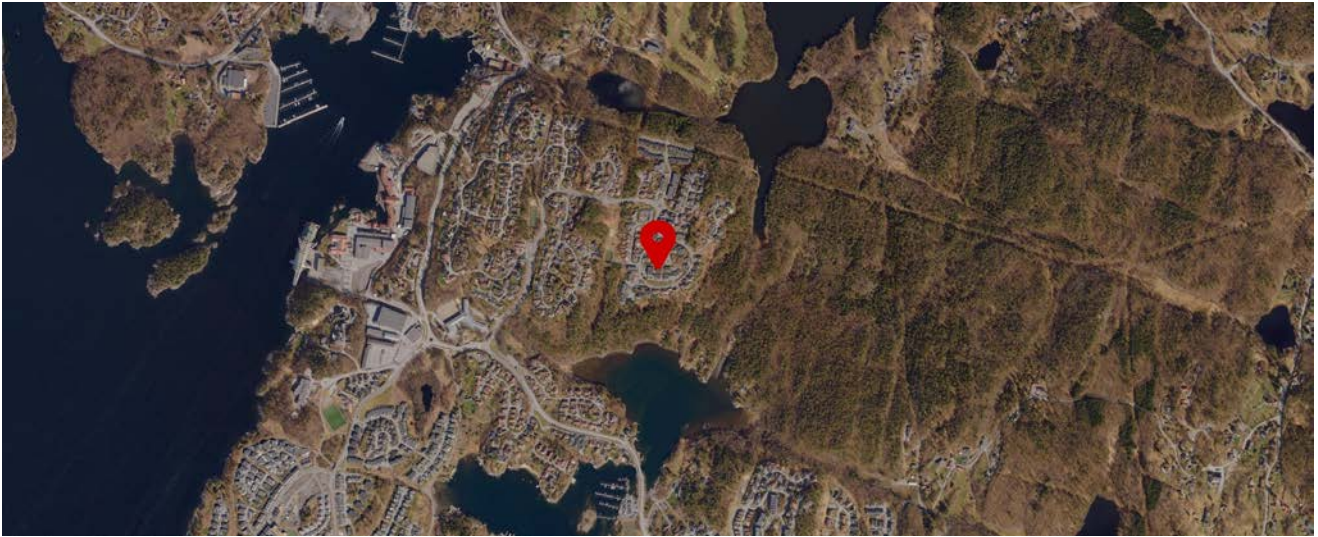


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

Tilstandsrapport

📍 Odderheisløyfen 56, 4639 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 96, bnr. 549

Andelsnummer 31

Areal (BRA): Del av vertikaldelt tomannsbolig 126 m²



Befaringsdato: 21.09.2023

Rapportdato: 25.09.2023

Oppdragsnr.: 13333-2743

Referansenummer: SR1769

Autorisert foretak: M2 Takst AS



Gyldig rapport
25.09.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

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

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

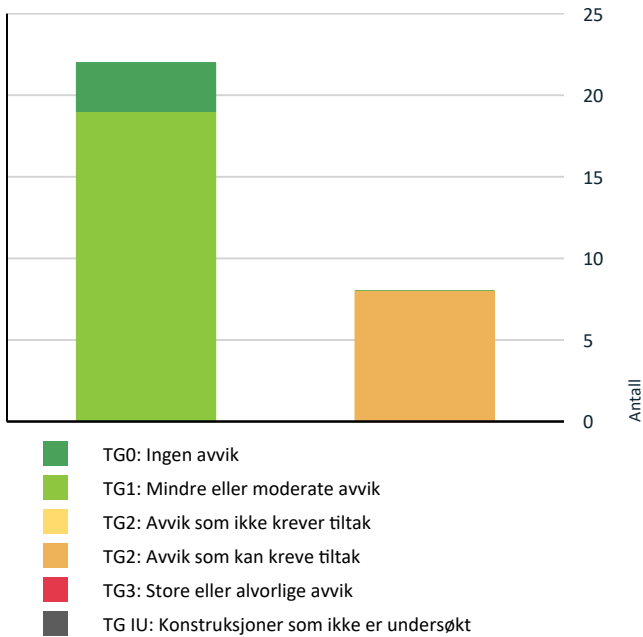
[Gå til side](#)

Del av vertikaldelt tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegningene er av dårlig kvalitet så kke mulig å se rombruk på vaskerom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Del av vertikaldelt tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- ! Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Noe fall fra dør mot sluk under innrending men ikke ihht dagens krav.
- ! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Det er ikke synlig dreneringspalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult systerne i vegg.

! Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

DEL AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår
2008

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Ubebodd

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

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

Vinduer

TG 1

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

Dører

TG 1

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



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

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



Andre utvendige forhold

TG 2

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

Overflater

TG 1

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

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

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

Radon

TG 2

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

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

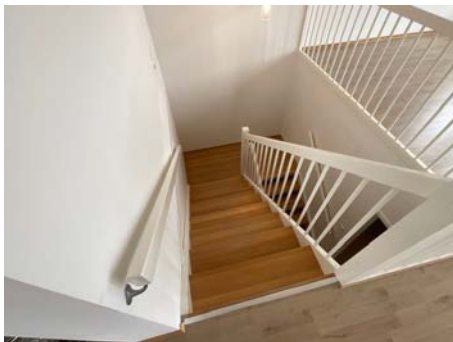
- Andre tiltak:

Det anbefales generelt å gjennomføre radonmålinger.

Innvendige trapper

TG 1

Tretrapp. Rekkverk/håndløper begge sider. Noe bruksslitasje.



Innvendige dører

TG 1

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

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Noe fall fra dør mot sluk under innrending men ikke ihht dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk kontrollert.



Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fast tilkobling strøm m jording anbefales.

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

Ventilasjon

TG 1

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

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

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

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

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



Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Noe fall fra dør mot sluk under innredning men ikke ihht dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak

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

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk kontrollert.



Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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

1 ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

Malte slette vegger og tak. Fremstår normalt utfra alder.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv.



Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

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



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

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

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

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

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

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

Avtrekk

TG 1

Ventilator fungerte OK.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Stoppekran plassert i vaskerom.

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

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Elektrisk anlegg

TG 1

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Automatsikringer, i vaskerom.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Byggeår. Mindre arbeid med bytte av termostat og el bil lader.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei

Avløpsrør

TG 1

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

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

Varmekabler

TG 1

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

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

9. 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

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

Ja

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

Nei

Generell anbefaling at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



Branntekniske forhold

1 TO 0

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Del av vertikaldelt tomannsbolig

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

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

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

Matrikkeldata

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

Adresse

Odderheisløyfen 56

Hjemmelshaver

Sløyfen Borettslag

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

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

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

31

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	24.09.2023	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller 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.

PRISISERING

• 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbar, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbar areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-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/SR1769>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Odderheisløyfen 56, 4639 Kristiansand s

19 Sep 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Odderheisløyfen 56

Postadresse

Odderheisløyfen 56

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Ca.4år

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Hussein, Mohammed Mahmoud

Medselger

Mohammed, Rana Mahfouz

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt varanda

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

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

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Tore Arnesen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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



Ikke relevant for denne boligen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92920183

Egenerklærings skjema


Name: **Mohammed, Rana Mahfouz**
Date: **2023-09-24**

Identification

 Mohammed, Rana Mahfouz

Name: **Hussein, Mohammed Mahmoud**
Date: **2023-09-19**

Identification

 Hussein, Mohammed Mahmoud



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

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

BANKID
BANKID



KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Område: Odderheisløyfen 56

Målestokk: 1:3000

Dato: 19.09.2023



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 816.

Reguleringsbestemmelser for Endret reguleringsplan ODDERHEI 2, Deler av Gnr. 96, bnr. 10,122 og 280.

**Godkjent av bystyret i Kristiansand 10.12.2003.
Tidligere plan godkj. byst. 06.03.2002 utgår.**

§ 1 Generelt

Reguleringsplanen inneholder:

- Byggeområder; boliger m/ tilhørende anlegg
- Offentlige trafikkområder; kjørevei, gang-/ sykkelvei, fortau, gjesteparkeringsplasser, annet vegformål
- Friområder; herunder lekeplasser og balløkker
- Fareområder; høyspenttrassè
- Spesialområder; kommunaltekn. anl./trafo, frisiktsoner
- Fellesområder; felles adkomstveier

§ 2 Byggeområder 25-1 generelt

Boligenhetene deles inn i områder med ulik bebyggelse herunder; eneboliger, eneboliger i kjede, områder for atriumshus og område for terrassert blokkbebyggelse.

For bygninger med tillatt underetasje er kotehøyde for o.k. ferdig gulv i underetasje (U01) vist på plankartet. I bygninger uten underetasje er kotehøyde for o.k. ferdig gulv hovedetasje (H01) vist på plankartet. Maksimum mønehøyde er vist på plankartet.

Terrenginngrep, plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal være vist på søknad om byggetillatelse selv om disse arbeidene ikke skal utføres samtidig med boligen.

Parkering skal løses i henhold til vedtekt til Pbl § 69.

2.1 Byggeområde A1 og A2

Boliger kan oppføres som vist på planen. Områdene skal bygges ut med en ensartet hustype. For områdene gjelder %-BYA=40%. 3 boligenheter i område A1 og 2 boligenheter i område A2 skal ivareta tilgjengelighet for alle.

Det skal foreligge godkjent felles rammesøknad for hele område A1 og A2 før arbeidene i området kan startes opp. Området skal bebygges med 15-30 boenheter. Det skal opparbeides 1 $\frac{3}{4}$ p-plasser i fellesanlegg eller 2 pr. enhet på egen grunn. Det skal i tillegg innenfor delområdene opparbeides $\frac{1}{4}$ p-plass pr. boenhet. Sandlek skal opparbeides på felles uteareal. Utearealer skal avsettes i henhold til byggeforskriftene.

2.2 Byggeområde B1 og B3

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område B1 gjelder %-BYA=35%, for område B3 gjelder %-BYA=25%. 1 boenhet i område B1 og 1 boenhet i område B3 skal ivareta tilgjengelighet for alle som vist på plankartet. I område B1 kan nr. 101 og 103 bebygges med en 4-mannsbolig. Nr. 105 og 107 kan hver bebygges med 1 boenhet samt en hybel på inntil

55 m2, nr. 109 med 1 boenhet og nr. 5 med 1 boenhet. Område B3 kan bebygges med til sammen 2 boenheter, hvorav nr. 17 kan bygge en hybel på inntil 55 m2.

2.3 Byggeområde C1 og C2

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område C1 gjelder %-BYA=45% og området kan bebygges med inntil 10 enheter. For område C2 gjelder %-BYA=45 % og området kan bebygges med inntil 20 enheter. Det skal anlegges felles garasje på deler av bakkeplan. 15 boenheter skal ivareta tilgjengelighet for alle som vist på planen. Det skal foreligge godkjent felles rammesøknad for hvert av delfeltene før byggearbeider kan igangsettes.

2.4 Byggeområde D1, D2a og D2b

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område D1 gjelder %-BYA=25%, for område D2a gjelder %-BYA=40% og for område D2b gjelder %-BYA=25%. 2 boenhet i område D1, 2 boenheter i område D2a og 2 boenheter i område D2b skal ivareta tilgjengelighet for alle som vist på plankartet. Det skal foreligge felles rammesøknad for nr. 2, 4, 6 og 8. Tomtene kan til sammen bebygges med 6 boenheter m/tilhørende fellesanlegg. Nr. 77 og 79 i delfelt D2b kan i tillegg til hovedboenhet ha en hybel på inntil 55 m2.

2.5 Byggeområde E1, E2a, E2b, E3a og E3b

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område E1 gjelder %-BYA= 25%, for område E2a, E2b og E3a gjelder %-BYA=35% og for område E3b gjelder %-BYA=35%. Alle tomtene i område E1 kan bebygges med 1 boenhet samt en hybel på inntil 55 m2. Alle tomtene i E2a, E2b og E3a kan bare bebygges med 1 boenhet. For område E3b kan nr. 1,2,3,4 og 5 bebygges med 1 boenhet samt en hybel på inntil 55 m2, nr. 6 og 8 kan bare bebygges med 1 boenhet hver og på nr. 7, 9, 11 og 13 kan det til sammen oppføres inntil 12 enheter m/tilhørende fellesanlegg. Det skal opparbeides 1 ¼ p-plass pr. boenhet i fellesanlegg innomhus og felles sandlek utomhus.

2.6 Byggeområde F1, F2 og F3

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område F1 gjelder %-BYA=20%, for område F2 gjelder %-BYA= 25%, for område F3 gjelder %-BYA=25%. Med unntak av nr. 76 i F1 som kan bebygges med 1 boenhet samt hybel på inntil 55m2, kan tomtene bare bebygges med 1 boenhet.

2.7 Byggeområde G1, G2 og G3

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område G1 gjelder %-BYA=20%, for område G2 gjelder %-BYA= 25% og for område G3 gjelder %-BYA=40%. 2 boenheter i område G1 og 2 boenheter i område G2 skal ivareta tilgjengelighet for alle som vist på planen. Nr. 41, 43 og 49 i G1 kan bebygges med 1 boenhet samt en hybel på inntil 55 m2. Nr. 51, 53 og 57 i G2 kan bebygges med 1 boenhet samt en hybel på inntil 55 m2. de øvrige tomtene i disse områdene kan bare bebygges med 1 boenhet. G3 kan bebygges med inntil 16 enheter m/tilhørende fellesanlegg. Det skal foreligge godkjent felles rammesøknad for hele område G3 før byggearbeider her kan igangsettes.

2.8 Byggeområde H2, H3a, H3b og H4

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område H2 gjelder %-BYA=25% og for område H3a, H3b og H4 gjelder %-BYA=20%. 1 boenhet i område H3b skal ivareta tilgjengelighet for alle som vist på planen. Alle enhetene i H2 og nr. 35 i H3b kan bebygges med 1 boenhet samt hybel på inntil 55 m2. Alle enhetene i H3a og H4 samt nr. 33 i H3b kan bare bebygges med 1 boenhet.

2.9 Byggeområde I1

Området er avsatt til terrassert blokkbebyggelse med tilhørende fellesanlegg. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området. For området I1 gjelder %-BYA=45%.

10 boligenheter skal ivareta tilgjengelighet for alle. Bygningsmassen skal terraseres og deles i min. 3 bygningskropper med luft i mellom. Det skal opparbeides 1 ¼ p-plass pr. boenhet i fellesanlegg innomhus og felles sandlek utomhus. Felles gjeste p-plasser, ¼ pr boenhet, opparbeides utomhus.

§ 3

Trafikkområder 25-3

Kjøreveier, gang-/ sykkelvei, fortau og gjesteparkeringslasser opparbeides som vist på planen.

§ 4

Friområder 25-4

Friområder opparbeides som anvist på planen. Terreng og vegetasjon i friområdene skal ikke skades ved opparbeiding av byggeområder og trafikkarealer. Areal for snøopplag er avsatt i friområder. Opparbeidelse av stier skal skje i samsvar med godkjent utomhusplan. Det skal utarbeides utomhusplan for opparbeidelse av friområdene før arbeidene med disse kan ta til. Sandlekeplasser og kvartalslekeplass skal opparbeides i tråd med kommunens vedtekter (jfr Pbl§ 69). Tilgjengelighet for funksjonshemmede skal ivaretas i tilrettelagte lekeområder.

Innenfor området Fr1 er det avsatt areal til kvartalslekeplass. Daldraget mellom de to balløkkene kan fylles opp til kote 25-30. Oppfyllingen og opparbeidingen av Fr1 skal skje i henhold til utomhusplan.

§ 5

Fareområder 25-5

Fareområdene omfatter areal under eksisterende høgspenlinje med sikkerhetssone. Det kan ikke oppføres bygninger i fareområdet

§ 6

Spesialområder 25-6

6.1 Frisiktsoner

Arealer avsatt til frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over vegbanen.

6.2 Kommunaltekniske anlegg

Det kan oppføres pumpestasjoner m/fordrøyningstanker og transformatorer for el-tilførsel til området, som vist på planen.

§ 7

Fellesområder 25-7

7.1. Felles adkomst

Felles adkomstveier opparbeides som vist på planen. Felles atkomst nord i Odderheitoppen er for nr. 7, 9, 28 og 30. Felles atkomst sør i Odderheitoppen er for nr. 2, 4, 6, 8, 10, og 12. Felles atkomster i veg 5 er for nr. 23, 25 og 27 samt en for nr. 28 og 31. Felles atkomst fra veg 7 er for 80 og 82. Felles atkomst nord i veg 9 er for tomt 85, 86, 87 og 88.

§ 8

Rekkefølgebestemmelser 26

8.1 Utbyggingsrekkefølge

Før anleggsarbeid igangsettes skal det utarbeides tekniske planer herunder utomhusplan som viser hovedelementer/hovedstruktur med hensyn til marksikring, terrengbearbeiding, standard på stier, utsiktspunkt mv. samt vurdering av behov for rassikring.

Før utbyggingen kan igangsettes, skal erstatningsareal for uteskoleområdet være ferdig opparbeidet. Det samme gjelder støyskjermingstiltak for boligene langs Odderhei som overstiger grenseverdiene for støy pga. økt trafikkbelastning.

8.3 Friområder

Sandlekeklass Fr11 skal være ferdigstilt før bolig nr 5 i område D får igangsettingstillatelse. Sandlekeklass Fr12 skal være ferdigstilt før bolig nr 5 i område A, B eller C får igangsettings- tillatelse.

Sandlekeklass Fr13 skal være ferdigstilt før bolig nr 5 i område E eller H får igangsettingstillatelse.

Sandlekeklass innenfor Fr 7 skal opparbeides samtidig med uteområdene F og I.

Sandlekeklass i G3 opparbeides samtidig med G3.

Sandlekeklass i friområde ved felt H skal plasseres i utomhusplan og være ferdigstilt før bolig nr. 5 i område H får igangsettingstillatelse.

Kvartalslekeklassen i Fr1 med balløkker, akebakke og sti samt stier i Fr2, vestlige deler av Fr 4 og snarvei til Dvergsnes skole via Fidjekilen (utenom planområdet) skal være ferdig opparbeidet i h.h.t godkjent utomhusplan når det er gitt igangsettingstillatelse for 60 boenheter i planområdet. Øvrige stier i planområdet opparbeides i tilknytning til det enkelte delfelt.

Parkeringsarealene i C1, D2b og G2 kan benyttes som midlertidige riggområder inntil delfeltene er utbygd.

Kristiansand 26.05.2003

Rev. A: 18.09.03 iht. Tilbakemelding fra PBE etter utleggelse til off. ettersyn.

Rev. B: i h.h.t. bystyrets vedtak 10.12.2003

Skrivefeil i best. rettet opp i samsvar med brev av 28.09.04.

Godkjent av bystyret i Kristiansand 10.12.2003 som sak nr. 227

Plan- og bygningssjefen.

Plan 816A

Reguleringsbestemmelser for BEBYGGELSESPPLAN ODDERHEI 2, FELT I1.

§ 1

Byggeområder

Boligblokker m/ tilhørende anlegg skal oppføres innenfor byggeområde avsatt til dette. Området skal ha oppdelt, terrassert bebyggelse. Høyder er angitt som maksimum møne-/ gesimshøyde. Takoppbygg kan tillates 1 meter høyere enn møne-/ gesimshøyden. Området skal inneholde maksimum 32 boenheter. Byggegrenser og formålsgrenser for byggeområdene er sammenfallende. For område I1 gjelder %BYA=45%. Areal til parkering skal ikke inngå i grad av utnyttelse. 10% av takflaten kan nyttes til tekniske anlegg; herunder ventilasjonslyrer, avkast, piper og heisoppbygg. 50% av areal avsatt til heis-/ trappelhus mellom blokkene skal utformes som åpne areal m/ tak. Ingen bygg skal plasseres nærmere nabogrensen enn 4m med unntak av bygg for bifunksjoner ved Fr.2.

Parkeringskjeller tillates bygget under deler av felles uteområde som vist på planen. For hver boenhet skal det avsettes 1,25 parkeringsplass i felles parkeringskjeller som er felles for beboerne i område I1. Det skal være min. 4 handikap parkeringsplasser i felles parkeringskjeller. I tillegg skal det være 0,25 parkeringsplass pr. bolig på parkeringsplass merket "gjesteparkering".

70 % av boenheter skal ivareta tilgjengelighet for alle. Søknad om rammetillatelse skal redegjøre for hvilke boenheter som er tilgjengelig for alle.

Terrenginngrep, plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal være vist på søknad om rammetillatelse.

§ 2

Friområder

Det skal utarbeides utomhusplan for friområde Fr.1-2 som skal vise sandlekeplass og nødvendige sikringsgjerder.

§ 3

Fellesområder

Det skal utarbeides utomhusplan for fellesområdene Fa.1-2 og Fg.1. Fellesområdene Fa.1-2 og Fg.1 er felles for alle boenhetene i område I1.

Felles parkeringskjeller er felles for alle beboerne i område I1.

§ 4

Spesialområder

Arealer avsatt til frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger mer enn 0,5 m over tilstøtende vegbanen.

§ 5

Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i område I1, skal det være utarbeidet godkjent utomhusplan for friområde Fr.1-2 og fellesområdene Fa.1-2 og Fg.1. Friområde Fr.1 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før første boenhet i område I1 kan tas i bruk.

Fellesområder rundt den enkelte bygningskropp skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før første boenhet i bygningen kan tas i bruk.

§ 6

For øvrig gjelder reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Odderhei2, godkjent 10.12.03.

Kristiansand 30.06.06

Rev. iht. møte i BUS 31.08.06

A. Rev. iht. offentlig ettersyn 16.10.06

B. Rev. iht. tilb.m. fra kommunen 26.10.06

Godkjent av byutviklingsstyret 16.11.2006 som sak nr. 378/06.

Plan- og bygningsjefen.

SLØYFN BORETTSLAG - GENERALFORSAMLING

Tid: Onsdag 29. mars 2023 kl. 19.00

Sted: Ruth Åse og Ole Hommefoss' leilighet

Referat

Godkjenning av innkallingen: Godkjent

Valg av referent: Svein Tybakken valgt

Årsrapport fra styret: Godkjent

Revidert årsregnskap med noter og budsjett: Godkjent

Innmeldte saker fr andelseiere: Ingen

Innmeldte saker fra styret: Ingen

Fastsettelse av godtgjørelse til styret:

Uendret (kr. 40 000)

Valg av to personer til underskriving av protokoll:

Jan Thomas Lie og Sigve Raustøl valgt

Valg av styre:

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

Beboermøte

Flere saker som gjelder vedlikehold ble tatt opp:

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

Metallsville på dør inn til trapp/heis må repareres.

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

Veggplate knust ved østre inngang.

Vedrørende fasadeplatene:

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

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

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

Flere innspill:

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

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

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

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

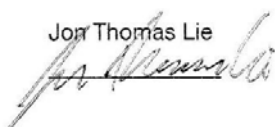
Styret vil bestå av 4 medlemmer + 1 vara de neste årene og er som følger:

Ruth Åse Hommefoss Styreleder Heidi Marie Åteigen, styremedlem

Tom Stian Seland Styremedlem Christoffer Lund, styremedlem

Terje Langen Vara

Signaturer av protokollen fra generalforsamling. For 2022

Jon Thomas Lie


Sigve Raustøl


Vedtekter

For Sløyfen borettslag org nr. 990 839 263

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.1.2007,
sist endret 6.4.2011

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

til borettslaget.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2-4 andre medlemmer og 1-2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke

med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Resultatrapport klient 98 SLØYFEN BRL.

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

Balanserapport klient 98 SLØYFEN BRL.

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

Balanserapport klient 98 SLØYFEN BRL.

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

Sted: _____, dato: _____

Ruth Åse Hommefoss
Styreleder_____
Svein Ståle Tybakken
Styremedlem_____
Heidi Marie Åteigen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Individuell nedbetaling av gjeld

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

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

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre Inntekter består av innkrevd for el- bil lading og kortsiktig gjeld som er inntektsført etter 3 år.

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

Note 2 - Revisjonshonorar

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

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

Note 3 - Styrehonorar

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

Note 4 - Personalkostnader

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

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

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

Note 5 - Vedlikehold

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

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Disponible midler

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

Note 8 - Egenkapital

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

Note 9 - Anleggsmidler

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

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

Nedskrivning / oppskrivning

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

Note 10 - Pantstillelser

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

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodisering av faktura.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Sparebanken Sør
Formål:	Nedgravd renovasjonsløsning	
Lånenummer:	30008223978	30008036132
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2008
Rentesats:	4,25 %	4,25 %
Betingelser:	Flytende nominell rente 4,20%	Flytende nominell rente 4,20%
Beregnet innridd:	25.12.2027	25.03.2059
Opprinnelig lånebeløp:	400 000	77 000 000
Lånesaldo 01.01:	306 464	46 367 057
Avdrag i perioden:	47 500	4 813 527
Lånesaldo 31.12:	258 964	41 553 531
Andelssaldo 01.01:	0	20 029 654
Innbetalt IN i perioden:	0	4 087 355
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	351 986
Andelssaldo 31.12:	0	23 765 023
Sum pantegjeld for lån:	258 964	65 318 553

Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

Det understrekes at dagens låneavtale og forutsetninger ligger til grunn, og at beregningen gjelder effekten av avdrag isolert sett. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, og fra hvilket tidspunkt. Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om utvikling i de månedlige felleskostnadene i fremtiden, og man må utvise forsiktighet med å bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

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

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

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

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

Matrikkelenhetsinformasjon

Matrikkelenhetsstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 28.10.2003
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst: Areal Kommentar
Beregna areal for 96 / 549 6 584,9 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		990839263	SLØYFEN BORETTSLAG	v/ Sørlandet Boligbyggelag	Rådhusgata 14B 4611 KRISTIANSAND S	1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6444234	446205		6 584,9 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenhetsinformasjonen er involvert

Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysning
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Omnummerering v/kommuneendring 01.01.2020 Tinglyst 01.01.2020 smatmynd 01.01.2020
Omnummerering Omnummerert til: 4204 - 96/549
Omnummerert fra: 1001 - 96/549

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Kart- og delingsforretning

28.10.2003

M 22212

Tinglysing
Endret dato

Rolle Matrikkelenhet Arealendring

Avgiver 1001 - 96/501

-6 591

Mottaker 1001 - 96/549

6 591

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adresser	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Odderheisløyfen	Kildekode 20200	Koord.syst. Nord 48 EUREF89 UTM Sone 32 6444205	Øst Grunnkrets 1818 Odderhei Stemmekrets: 14 Ytre Randesund Kirkesokn: 05010301 Randesund Postnr.område: 4639 KRISTIANSAND S Tettsted: 4009 Korsvik	Nei
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adresser	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Odderheisløyfen	Kildekode 20200	Koord.syst. Nord 52 EUREF89 UTM Sone 32 6444229	Øst Grunnkrets 1818 Odderhei Stemmekrets: 14 Ytre Randesund Kirkesokn: 05010301 Randesund Postnr.område: 4639 KRISTIANSAND S Tettsted: 4009 Korsvik	Nei
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adresser	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Odderheisløyfen	Kildekode 20200	Koord.syst. Nord 54 EUREF89 UTM Sone 32 6444229	Øst Grunnkrets 1818 Odderhei Stemmekrets: 14 Ytre Randesund Kirkesokn: 05010301 Randesund Postnr.område: 4639 KRISTIANSAND S Tettsted: 4009 Korsvik	Nei
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adresser	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Odderheisløyfen	Kildekode 20200	Koord.syst. Nord 56 EUREF89 UTM Sone 32 6444223	Øst Grunnkrets 1818 Odderhei Stemmekrets: 14 Ytre Randesund Kirkesokn: 05010301 Randesund Postnr.område: 4639 KRISTIANSAND S Tettsted: 4009 Korsvik	Nei

Adresstype Vegadresse **Adressenavn** Odderheisløyyfen **Adressekode** 20200 **Adressekode** 58 **Adressenavn** Nord **Kildekode** 20200 **Koordinat** 446180 **Øst** 446180 **Kretser** Grunnkrets: 1818 Odderhei
Stemmekrets: 14 Ytre Randesund
Kirkesokn: 05010301 Randesund
Postnr.område: 4639 KRISTIANSAND S
Tettsted: 4009 Korsvik **Atkomstpunkt** Nei

Adresstype Vegadresse **Adressenavn** Odderheisløyyfen **Adressekode** 20200 **Adressekode** 62 **Adressenavn** Nord **Kildekode** 20200 **Koordinat** 446163 **Øst** 446163 **Kretser** Grunnkrets: 1818 Odderhei
Stemmekrets: 14 Ytre Randesund
Kirkesokn: 05010301 Randesund
Postnr.område: 4639 KRISTIANSAND S
Tettsted: 4009 Korsvik **Atkomstpunkt** Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 24 583 244 **Bebygd areal:** 0 **Ant. boliger:** 30 **Datoer** 27.02.2007
Løpenr: **Bruksareal bolig:** 4 283 **Ant. etasjer:** 4 **Rammetillatelse:** 26.04.2007
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 **Bruksareal annet:** 0 **Vannforsyning:** Tilkn. off. **Igangsettingstillatelse:** 26.04.2007
Nord: 6444210 **Øst:** 446222 **Bruksareal totalt:** 4 283 **Tatt i bruk:** 30.09.2008
Bygningsendringskode: **Bruttoareal bolig:** 0 **Avløp:** Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Terrassehus **Bruttoareal annet:** 0 **Har heis:** Ja **Ferdigattest:**
Næringsgruppe: Bolig **Bruttoareal totalt:** 0
Bygningsstatus: Tatt i bruk **Alternativt areal:** 1 130
Energikilder: Elektrisitet **Alternativt areal 2:** 0
Oppvarming: Elektrisk

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	11	1002	0	1002	0	0	0	0	0
H02	11	1197	0	1197	0	0	0	0	0
H01	8	954	0	954	0	0	0	0	0
U01	0	1130	0	1130	0	0	0	1130	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
20200 Odderheisløyyfen 48	H0101	Bolig	91	4	Kjøkken	1	1	96/549
20200 Odderheisløyyfen 48	H0102	Bolig	86	3	Kjøkken	1	1	96/549
20200 Odderheisløyyfen 48	H0103	Bolig	86	3	Kjøkken	1	1	96/549
20200 Odderheisløyyfen 48	H0201	Bolig	95	4	Kjøkken	1	1	96/549
20200 Odderheisløyyfen 48	H0202	Bolig	67	2	Kjøkken	1	1	96/549

Bygningsnr: 24 583 260
Løpenr: Koordinaatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Repr.punkt: Nord: 6444217 Øst: 446175
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Tomannsbolig, vertikal delt
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder: Elektrisitet
 Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1 Datoer:
 Bruksareal bolig: 126 Ant. etasjer: 2 Rammetillatelse: 27.02.2007
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. Igangsettingstillatelse: 26.04.2007
 Bruksareal totalt: 126 Tatt i bruk: 30.09.2008
 Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Midlertidig brukstillatelse:
 Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei Ferdiggjæst:
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Etasjer		BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0

Bruksenheter
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
 20200 Odderheisøyfven 56 H0101 Bolig 126 4 Kjøkken 1 1 96/549

Kontaktpersoner
 Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse

Tiltakshaver SKANSKA BOLIG AS

Bygningsnr: 24 583 279
Løpenr: Koordinaatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Repr.punkt: Nord: 6444218 Øst: 446180
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Tomannsbolig, vertikal delt
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder: Elektrisitet
 Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1 Datoer:
 Bruksareal bolig: 126 Ant. etasjer: 2 Rammetillatelse: 27.02.2007
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. Igangsettingstillatelse: 26.04.2007
 Bruksareal totalt: 126 Tatt i bruk: 30.09.2008
 Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Midlertidig brukstillatelse:
 Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei Ferdiggjæst:
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Etasjer		BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Bygningsnr: 24 583 295
Løpenr: 27.02.2007
 Repr.punkt: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6444224 Øst: 446206
 Bygningssystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Bygningsendringskode: 26.04.2007
 Bygningstype: Tomannsbolig, vertikal delt
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder: Elektrisitet
 Oppvarming: Elektrisk

Etasjer		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BTA totalt	Alt. areal	Rammestillatelse:
H02	0	63	0	0	0	27.02.2007
H01	1	63	0	0	0	Igangsettingstillatelse:

Bruksenheter
 Adresse: Bruksenhetsnummer
 20200 Oddeheisløypen 54 H0101
 Bruksareal: 126
 Ant. rom: 4
 Kjøkkentilgang: 1
 Bad: 1
 WC: 1
 Matrikkelenhet: 96/549

Kontaktpersoner
 Rolle: Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse
 Tiltakshaver: SKANSKA BOLIG AS

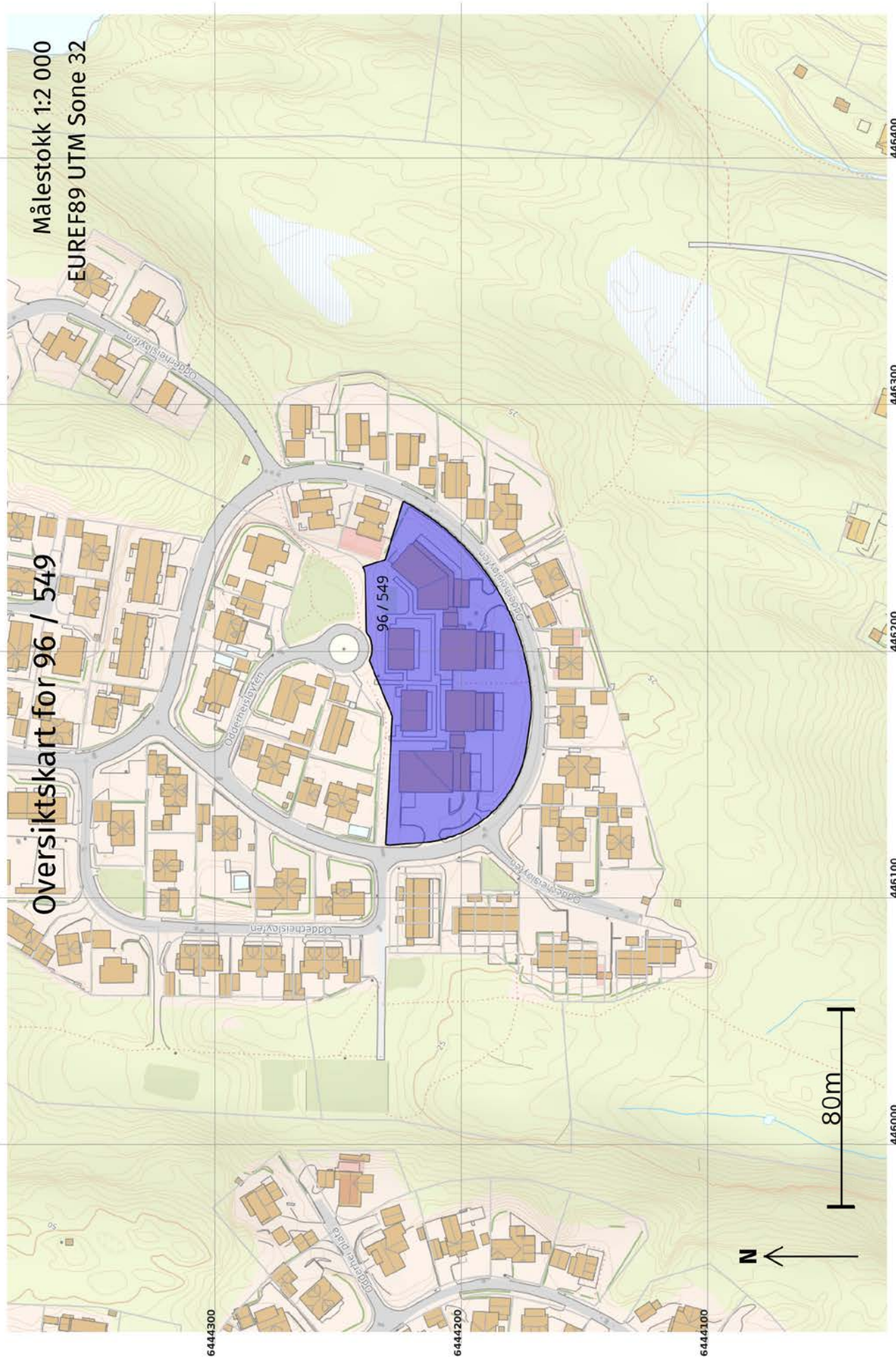
Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 24 583 236
Løpenr: 27.02.2007
 Repr.punkt: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6444211 Øst: 446154
 Bygningssystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Bygningsendringskode: 30.09.2008
 Bygningstype: Terrassehus
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Byggningsnummer utgått
 Energikilder: Elektrisitet
 Oppvarming: Elektrisk

Etasjer		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	15	Datoer
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BTA totalt	Alt. areal	Rammestillatelse:
H03	5	406	0	0	0	27.02.2007
H02	5	410	0	0	0	Igangsettingstillatelse:

Oversiktskart for 96 / 549

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32





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 **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Eiendom:

Odderheisløyfen 56, 4639 KRISTIANSAND S

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/-sted

Postnr/-sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

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:

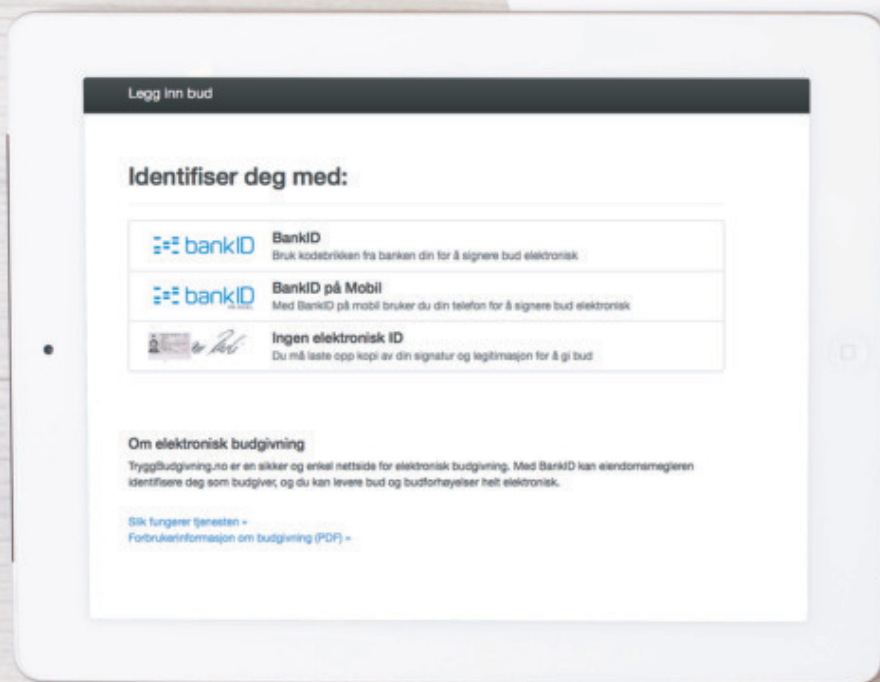
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling 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.

tryggbudgivning.no

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



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

kristoffer.munksgaard@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. VÅGSBYGD** | Kirsten Flagstads vei 7

| 38 02 22 22