

# Kobberveien 20

Tinnheia



Prisantydning: **kr 1 490 000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

sormeglere.no



# Flott 2-roms leilighet med stor innglasset balkong, gode solforhold og nydelig utsikt | Nyere kjøkken og bad |Heis

## OMRÅDE

**Tinnheia**

## ADRESSE

**Kobberveien 20, 4616  
KRISTIANSAND S**

## Prisantydning

**kr 1 490 000,-**

Fellesgjeld: **kr 478 352,-**  
Omkostninger: **kr 17 481,-**  
Totalpris: **kr 1 985 833,-**  
Formuesverdi: **kr 459 195,-**  
Fellesutgifter: **kr 5 661,-**

---

BRA-i: 42 m<sup>2</sup>

BRA Total: 42 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Andelsleilighet  
Byggeår: 1964  
Soverom: 1  
Etasje: 8  
Eierform bygning: Andel  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 2687 m<sup>2</sup>



## Sarah Skeimo

Eiendomsmegler

**970 78 913**

**sarah.skeimo@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Lund**

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S  
38 02 22 22  
sormegleren.no



# KOBBERVEIEN 20

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 151, bnr. 1092, ideell andel 1/1

i Kristiansand kommune.Andelsnr. 3585 i Stjernehus Borettslag A/I med orgnr. 953858517

### Areal

BRA - i: 42 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 42 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

8. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Stue , Kjøkken , Soverom , Bad , Gang

TBA fordelt på etasje

8. etasje

12 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

I tillegg til angitte bruksarealer disponerer leiligheten bod i kjeller, samt har blokken felles vaskerom.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det gjøres oppmerksom på at netto bruksareal på innglasset balkong er 10 kvm. Vegg mellom innglasset balkong og stue regnes som BRA-b og utgjør ca. 2 kvm.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2687 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt, eid av borettslaget.

### Beliggenhet

Leiligheten har flott beliggenhet i 9. etasje med vidstrakt utsikt og gode solforhold.

Borettslaget har sentral beliggenhet like ved Dueknipen med adkomst fra Gamle Flekkerøyvei via Kobberveien. Det er gangavstand til Kristiansand sentrum/Kvadraturen, samt til handel, idrettsanlegg (bla. Idda Arena), kollektivtransport og fine turområder.

**Adkomst**

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

**Bygningssakkyndig**

Lossius Takst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Bad oppusset i 2014 utført av bademiljø

Kjøkken oppusset 2019.

Det har blitt røykt i leiligheten

Hengslene på to av vinduene på innglasset balkong har en defekt lås.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

**Innhold**

Leiligheten ligger i 8. etasje med heisadkomst, og har følgende innhold:

Gang, bad/wc, kjøkken, soverom og stue med utgang til solrik, innglasset balkong med nydelig utsikt.

Bod i kjeller.

**Standard**

Utdrag fra tilstandsrapport:

**UTVENDIG**

PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduer har noe justeringsbehov, ellers OK. Innglasset balkong har enkeltglassvinduer med skyveløsning for åpning lukking.

Malt inngangsdør med brann og lyd-hemmende kvaliteter. Balkongdør i PVC med isolerglass mot innglasset balkong. Ytterdør ved gateplan er tilknyttet callinganlegg/dørtelefon.

Innglasset balkong belagt med teppe på gulv.

**INNVENDIG**

Belegg og laminat på gulv med unntak av innglasset balkong som har teppe. Malt tapet eller strie. takess og malt betong i himling.

Etaseskille mellom boenheter antas å være av betong.

Glatte lettdører som innvendige dører.

**VÅTROM**

Bad med fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, en liten hjørnevask og noe skapinnredning montert over toalett.

**KJØKKEN**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, fryseskap, stekeovn og koketopp.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**

Vannrør av kobber mulig delvis fra byggeår, men hovedsakelig er rørstrekk av nyere dato, skiftet i forbindelse med oppussing/renovering av bad og kjøkken.

Synlige avløpsrør er av plast, antar eldre støpejernsrør felles for blokken.

Luftutskifting via ventiler tilkoblet ventilasjons sjakt for boligblokken. Ellers har leiligheten vinduer som kan åpnes i luftestilling.

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder.

Felles oppvarming av vann for boligblokken.

Leiligheten har ikke ildsted, men varmes opp via radiator montert i stuen eller annet elektrisk.

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

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

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leiligheten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand.

Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Merk: Enkelte bygningsdeler kan være i god stand og helhetlig være vurdert/merket som TG1 i beskrivelsestekst, mens samme bygningsdel kan ha lokale avvik merket TG2.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG 3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Innvendig

Overflater,TG2

Belegg og laminat på gulv med unntak av innglasset balkong som er belagt med teppe. Malt tapet eller strie. takess og malt betong i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- - Det gjøres oppmerksom på at det er røkt i boligen, noe som medfører røyklukt og misfarging av overflater. - Noe småmerker og slitasje på belegg registrert.

- Tiltak:

- - På befæringsstidspunktet var det pågående vask og malerarbeid. Ukjent hvordan sluttresultatet av dette blir, dvs. om det gjenstår overflater som trengs oppmåling. Ellers gjøres det oppmerksom på at leiligheten trolig trenger ytterligere tiltak for å fjerne røyklukt, mulig ifm. av Ozon behandling e.l. Ny eier må selv vurdere ytterligere oppussingstiltak etter eget behov.

Våtrom

8. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Våtrommet har plastsluk med stålrist. Antydning til membranløsning synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Ukjente løsninger bak lister ved dør. Dokumentasjon foreligger ikke. Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran arbeider. Sluk var ikke tilstrekkelig rengjort for tilstrekkelig inspeksjon med tanke på eventuell skade på membran etc.

- Tiltak:

- - Innhent dokumentasjon om mulig som viser hvem som har utført arbeider og hvilke produkter som er benyttet. - Sluk må rengjøres og ytterligere kontrolleres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

8. etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

---

-- Det ble registrert noe rustflekker på dusjarmatur, og feste til håndholdt dusj er knekt.

Tiltak

-- Utbedring er påregnelig.

Kjøkken

8. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning fra omkring 2019 med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, fryseskåp, stekeovn og koketopp. Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon. Det ble registrert lekkasjevarslere i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Det ble ikke registrert komfyrvakt på kjøkkenet.

- Tiltak:

-- Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerhet, men var mulig ikke et krav på oppføringstidspunktet. Det vil si, om det i 2014 ble endret på el-kurs for komfyr, er det krav om komfyrvakt.

8. etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Kjøkkenventilator fra 2019 med kullfilter montert over komfyr. Kullfilter vil si kun luftrensing, ingen luftutskifting. Estimert brukstid for ventilator er ca. 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Ventilator med kullfilter er en preakseptert løsning som benyttes i mange boliger, men ihht. NS 3600 skal ikke forsert avtrekk (eksempelvis omluft med kullfilter) vurderes som TG2.

- Tiltak:

-- Kjøper gjøres oppmerksom på at ventilator med kullfilter er en installasjon som trenger jevnlig vedlikehold i form av rengjøring og utskifting av filter for å fungerer som tiltenkt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør av kobber mulig delvis fra byggeår, men hovedsakelig er rørstrekk av nyere dato, skiftet i forbindelse med oppussing/renovering av bad og kjøkken. Iflg. selger er arbeider med vann og avløpsrør på bad utført av autorisert Rørlegger ifb. med renovering av badet. Dokumentasjon kan mulig fremskaffes.

Rørleggerarbeider på kjøkken er utført ifm. av familie/vennetjeneste av fagperson. Det finnes ikke dokumentasjon/kvitteringer på dette. Tilsynelatende fagmessig montert. Ingen synlig lekkasje registrert.

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år. Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år. Nye rørstrekk, TG 1. Eldre rørstrekk, TG 2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Enkelte rørstrekk er av eldre type, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått på disse.

- Tiltak:

-- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på rørstrekk som fremdeles er av eldre dato.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør,TG2

Synlige avløpsrør er av plast, antar eldre støpejernsrør felles for blokken. Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert. Det ble ikke registrert lekkasje fra rørbølinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask. Synlige rørstrekk i leiligheten, TG 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Det er ikke mottatt dokumentasjon på at opplegg for skjulte avløpsrør er fornyet de senere årene. TG2 er

derfor vurdert basert på alder.

- Tiltak:

- - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Normalt vil avløpsrør som er felles for blokken være en del av sameiets vedlikeholdsansvar.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg,TG2

- Full historikk for anlegget før selgers eietid er ikke kjent. Arbeider utført i selgers eietid er kun utført av elektroinstallasjonsvirksomhet. Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring eller dokumentasjon på historikk på alt arbeid, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.

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

Nei

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar: Byggeår og oppussingsår.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Kommentar: Det er fremvists samsvarserklæring på arbeider utført i selgers eietid.

5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar: Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Kommentar: Generelt anbefales det el-kontroll av eldre anlegg eller el-anlegg som mangler samsvarserklæring. Det anbefales også å skifte ut eldre skrusikringer med nye automatsikringer.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad



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.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: hvitevarer på kjøkken medfølger

### **Parkering**

Stor felles parkeringsplass for borettslaget og gjester nedenfor blokken.

Parkeringsplassene på borettslagets plass blir tildelt andelseiere etter ansiennitet. Ledig plass blir kunngjort ved oppslag på tavla i inngangen. Det blir hver måned krevd inn en avgift for parkering. Denne blir fastsatt på generalforsamlingen. Alle plikter å fjerne snø fra sin plass og tømme snøen på plass for dette.

### **Forsikringselskap**

If Skadeforsikring NUF

### **Polisnummer**

SP588271

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

Eiendommen selges på grunnlag av salgfullmakt. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Felles vaskeri. Vaskeriet benyttes av beboer som betaler for denne tjenesten og etter oppsatt tid på tavlen i gangen inn til vaskeriet. Se borettslagets husordensregler for regler om bruk.

### **Styrets arbeid i 2023**

I løpet styreperioden 23/24 har det blitt omsatt 1 leilighet.

#### **Energibesparing:**

I forrige styreperiode ble det utført en energianalyse av Energihuset. De kom med forslag hvordan vi kan redusere energiforbruket i borettslaget. Hovedtiltaket som ble foreslått var installere en varmepumpesentral for felles oppvarming av varmtvannet. Denne vil gi 3 -4 ganger så mye energi som den bruker. Styret har vurdert dette, men funnet ut at det er bedre å beholde anlegget vi har i dag. Installasjon av en varmepumpesentral vil ha en

høy kostnad og en antatt levetid på 12-15 år. Det vil trenge jevnlig vedlikehold.

Fjernvarmeanlegget vi har i dag har gratis vedlikehold. Med tanke på av energiprisene ser ut til å ha stabilisert seg, kan ikke styret se at dette er noe vi kan ta oss råd til. Energihuset foreslo også individuell måling og avlesning av varmtvannsforbruk i hver leilighet. Da vil hver leilighet bli fakturert for eget forbruk. Dette er noe styret vil vurdere når radiatorene etter hvert må byttes ut.

#### **Elbillading:**

Det er 15 brukere, og det er ladet for ca 17700 kWh som gav en inntekt på 80 000,- i 2023.

#### **Vaktmesterlønn:**

Vaktmester får lønn iht tariff og den blir da justert årlig.

#### **Uteområdet:**

Det er jobbet med å rydde og gjøre området mellom blokka og Dueknipen hyggeligere å bruke.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Vaskerom:

Ødelagt vaskemaskin er erstattet med to nye maskiner. Etter noen oppstartsproblemer fungerer de nå bra.

Lufteanlegget:

Reparasjoner utført og filter byttet.

Rørøppegget:

Div reparasjoner er utført på rørøppegget, blant annet lekkasjer i fyrrom, vaskerom og bod ute.

Fasadeplater:

Løse fasadeplater er reparert, det er også utført sjekk og det er funnet råte i lektere bak fasadeplatene.

SØBO jobber med saken mot entreprenør for å det fikset.

Heiser:

Regulatorvaier og buffere er skiftet.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne:

Gjennomgang av det elektriske anlegget i blokka EK elektro har hvert 3. år en gjennomgang av det elektriske anlegget i blokka. Mindre oppgraderinger og utbedringer må påregnes.

Rørøppegg

Generelt er det mye gamle rør fra byggetiden i blokka. Lekkasjer og utbedringer må påregnes og utviklingen følges med på.

Radiatorer:

Mange leiligheter har radiatorer fra byggeåret, og det må påregnes at disse bør byttes innen noen år.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

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

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

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

## **BORETTSLAGET/ØKONOMI**

### **Formuesverdi primær**

Kr 459 195

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 744 942

---

**Formuesverdi sekundær år**  
2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

**BOENHETEN**

**Felleskostnader inkluderer**

Driftskostnader kr. 2 361,- (felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, oppvarming, kommunale avgifter, forretningsførsel etc)

Avdrag felleslån kr. 1 355,-

Renter felleslån kr. 1 207,-

Dugnadsbidrag kr. 50,-

Vaskeri kr. 100,-

Tv / Bredbånd kr. 488,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 661

**Andel Fellesgjeld**

Kr 478 352

**BORETTLAGET**

**Borettslagsnavn**

Stjernehus Borettslag A/I

**Organisasjonsnummer**

953858517

**Andelsnummer**

3585

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Total fellesgjeld for borettslaget kr. 34 119 603,-

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11527943, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.10.2024: 3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 84

Saldo per 08.10.2024: 34 119 603

Andel av saldo: 478 352

Første termin: 30.09.2015 Første avdrag: 30.09.2020 ( siste termin 30.09.2045 )

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

**Forkjøpsrett**

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

**Styregodkjenning**

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

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Husordensreglene tillater ikke husdyrhold. Borettslagslovens § 5-11 (4) åpner for dyrehold på tross av forbud, dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Husdyrhold skal godkjennes av styret i borettslaget.

**FORRETNINGSFØRER****Forretningsfører**

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

**Eierskiftegebyr**

Kr 6385

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/151/1092:

04.07.2006 - Dokumentnr: 14616 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

07.02.1964 - Dokumentnr: 797 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 1366245 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:151 Bnr:1092

30.07.2021 - Dokumentnr: 933744 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:2393

Vederlag: NOK 13 494

Omsetningstype: Fritt salg

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

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på høyhus i Kobberveien 20 datert 19.01.1966, på utskifting av 2 heiser datert 23.05.2012, samt på fasaderehabilitering, nye balkonger og installering av nytt ventilasjonsanlegg datert 05.03.2015. 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**

19.01.1966.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 96 "Kolsdalsheia (dueknipen vest)" datert 25.06.1959.

Plan under arbeid: Planid 1664 -Fjelldeponi/Nikkelverk. Plankontakt Ellinor Borgi.

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

### **Legalpant**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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



**Prisantydning**

Kr 1 490 000

**Fellesgjeld**

Kr 478 352

**Totalpris**

Kr 1 985 833

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 490 000,00 (Prisantydning)

478 352,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
1 968 352,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

**Omkostninger**

7 981,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

-----  
1 977 333,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

1 985 833,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

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

Totalt kr 91 025,00,- inkl. mva.

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

### **Selger**

Anne Raket Haaand for Reidunn Håland ihht fullmakt

**Oppdragsansvarlig**

Sarah Skeimo  
Eiendomsmegler  
sarah.skeimo@sormegleren.no  
Tlf: 970 78 913

**Ansvarlig megler**

Sarah Skeimo  
Eiendomsmegler  
sarah.skeimo@sormegleren.no  
Tlf: 970 78 913

Sørmegleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22  
4632 KRISTIANSAND S  
Tlf: 380 22 222  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

25.10.2024

---









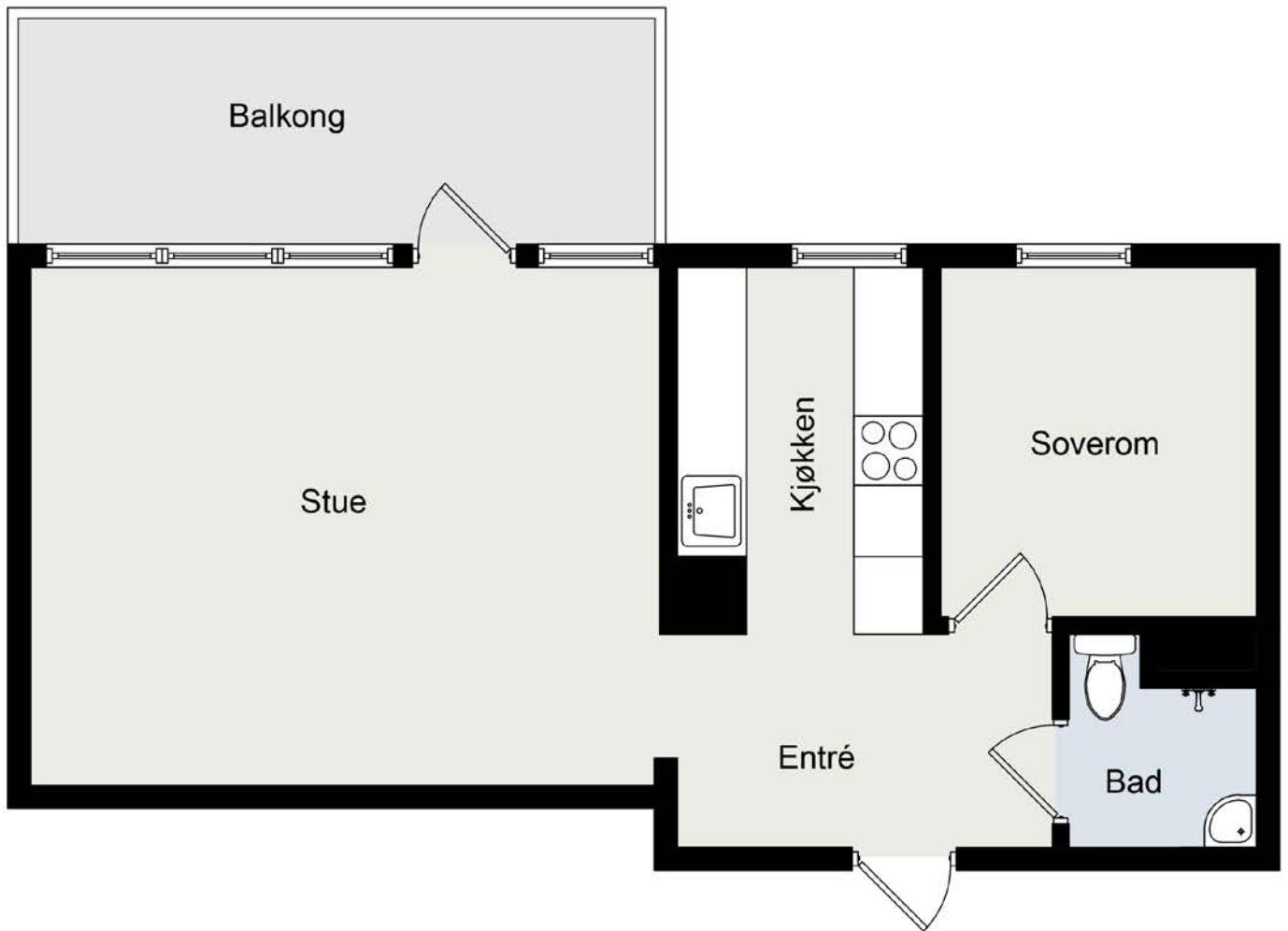








# Kobberveien 20





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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. Heldekningsstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikknett. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikknett følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.
15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpner eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten står under punktet «løsøre» i salgsoppgaven



# Nabolagsprofil

Kobberveien 20 - Nabolaget Kolsberg - vurdert av 82 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|  |                  |
|--|------------------|
| Kobberveien<br>Linje 15                  | 5 min<br>0.4 km  |
| Kristiansand rutebilstasjon<br>Buss, tog | 21 min<br>1.5 km |
| Kristiansand stasjon<br>Linje F5         | 22 min<br>1.6 km |
| Kristiansand Kjevik                      | 20 min           |
| Randøyane<br>Linje 91                    | 9.6 km           |

## Skoler

|   |                  |
|---|------------------|
| Solholmen skole (1-7 kl.)<br>222 elever, 14 klasser         | 14 min<br>1.1 km |
| Karl Johans Minne skole (1-7 kl.)<br>233 elever, 13 klasser | 25 min<br>1.8 km |
| Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)<br>146 elever, 13 klasser | 27 min<br>2 km   |
| Slettheia skole (1-7 kl.)<br>263 elever, 17 klasser         | 5 min<br>2.1 km  |
| Grim skole (8-10 kl.)<br>472 elever, 34 klasser             | 17 min<br>1.2 km |
| Vågsbygd videregående skole<br>510 elever                   | 7 min<br>3.6 km  |
| Kristiansand katedralskole/Gimle                            | 8 min            |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



## Kvalitet på skolene

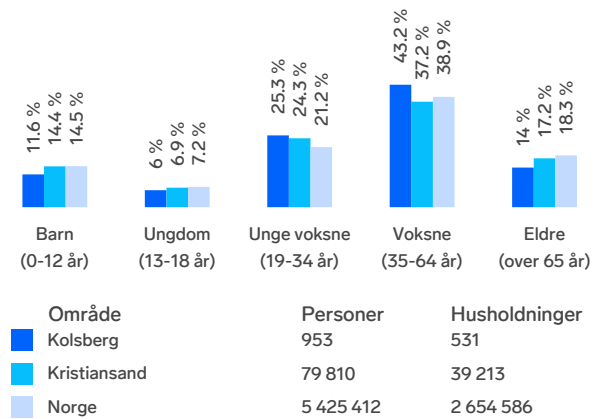
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|   |                  |
|---|------------------|
| Hellinga barnehage (1-5 år)<br>73 barn  | 5 min<br>0.4 km  |
| Grim barnehage (1-5 år)<br>28 barn      | 12 min<br>0.9 km |
| Møllestua barnehage (0-5 år)<br>96 barn | 13 min<br>1 km   |




## Dagligvare

|  |                  |
|--|------------------|
| Joker Tinnheia<br>PostNord, søndagsåpent | 11 min<br>0.7 km |
| Meny Grim<br>Post i butikk, PostNord     | 17 min<br>1.3 km |



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

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100









## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

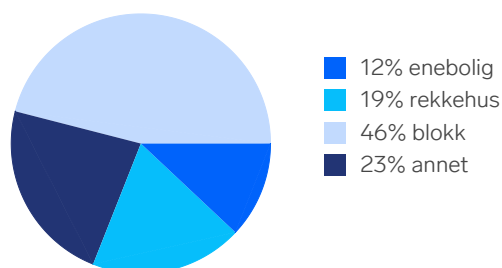
## Støynivået

Lite støynivå 85/100

## Sport

- |   |   |
|---|---|
|  Kobberveien aktivitetsanlegg<br>Ballspill   | 1 min <br>0.1 km |
|  Hellinga grusløkke og akebakke<br>Ballspill | 5 min <br>0.4 km |
|  Friskis & Svettis                           | 14 min           |
|  SKY Fitness Tinnheia                        | 22 min           |

## Boligmasse



«Rolig, nærme byen, umiddelbar nærhet til butikker og buss.»

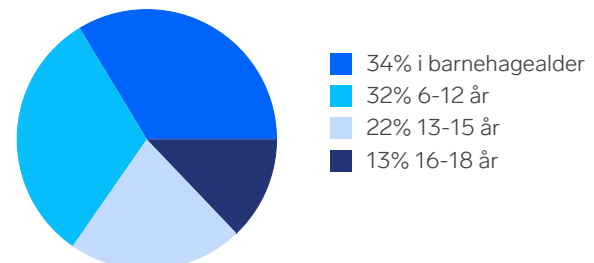
Sitat fra en lokalkjent



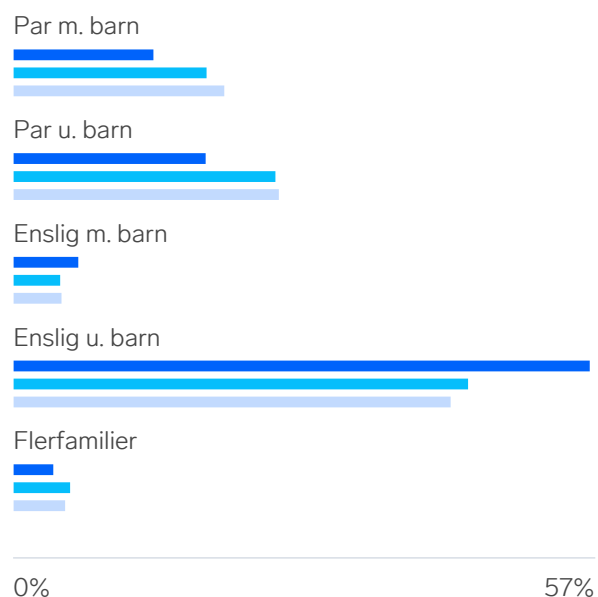
## Varer/Tjenester

- |  |  |
|--|--|
|  Slotts Quartalet | 21 min  |
|  Apotek 1 Grim    | 18 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

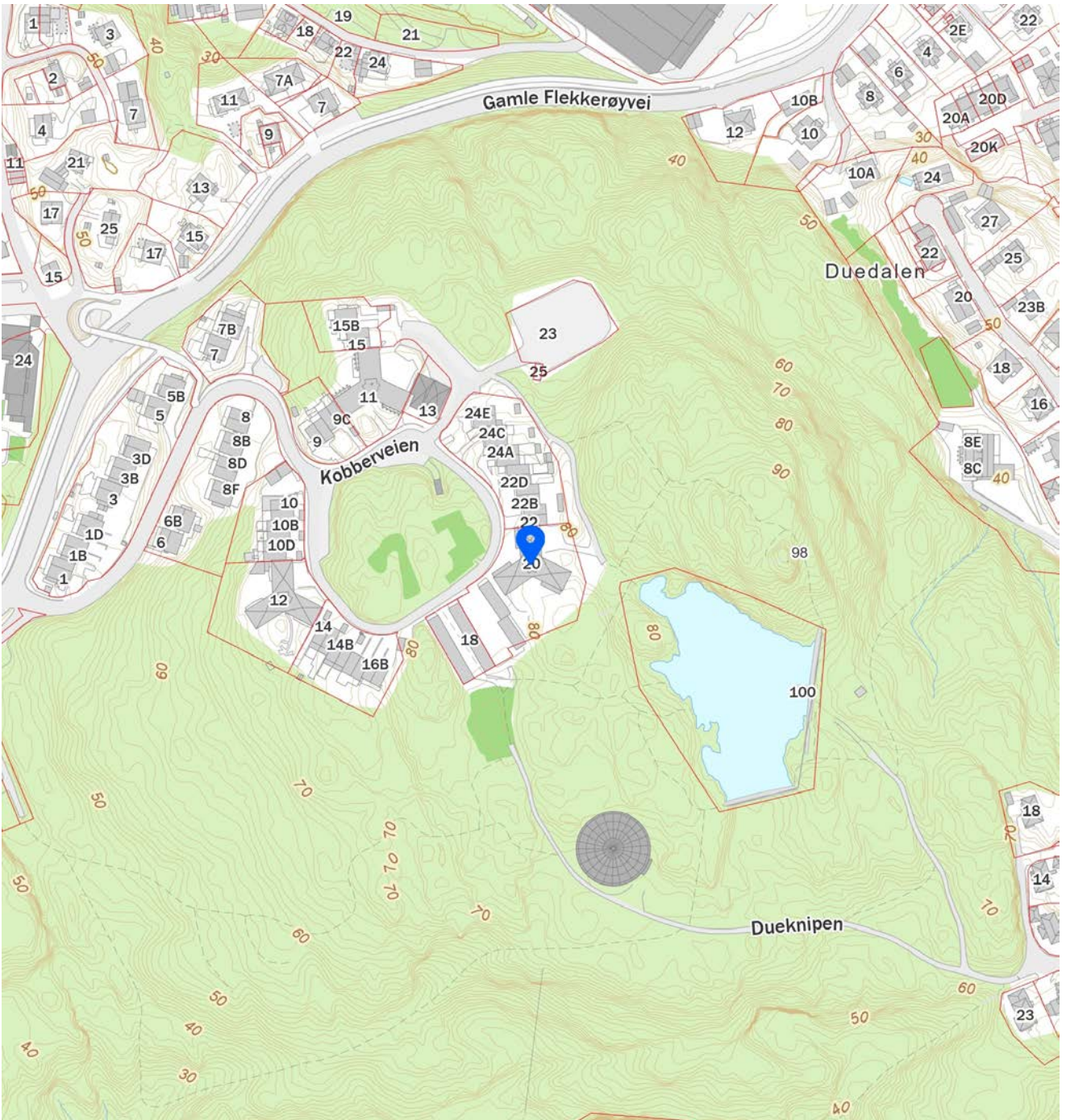
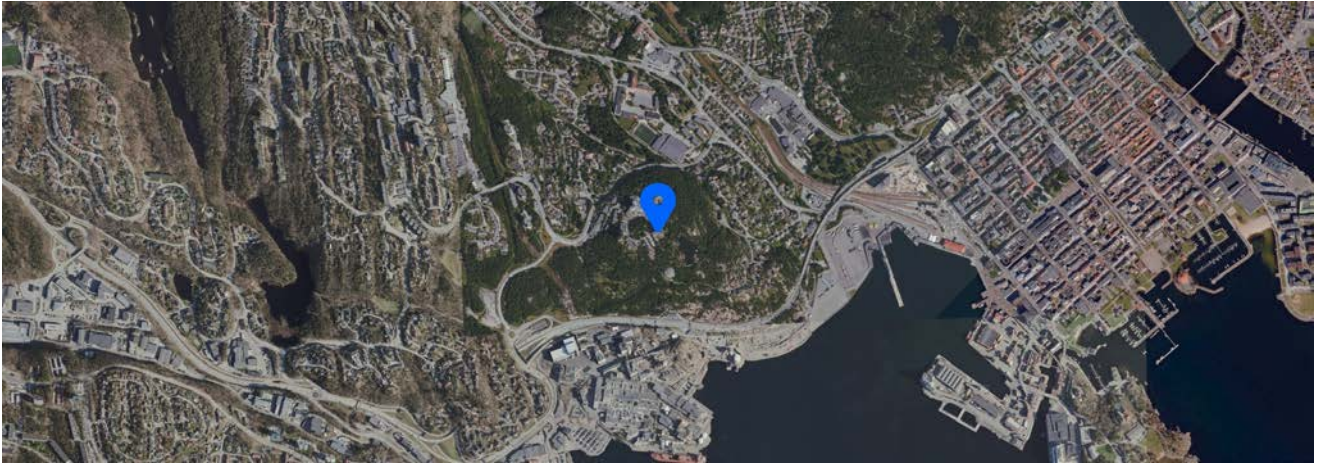


- Kolsberg
- Kristiansand
- Norge

## Sivilstand






|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 26% | 33%   |
| Ikke gift     | 57% | 54%   |
| Separert      | 13% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |







# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kobberveien 20, 4616 KRISTIANSAND S
-  KRISTIANSAND kommune
-  # gnr. 151, bnr. 1092
-  # Andelsnummer 3585

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m<sup>2</sup> BRA-i: 42 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.10.2024

Rapportdato: 24.10.2024

Oppdragsnr.: 20811-1707

Referansenummer: LK1551

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 Medlem av  
Sørlandstakst



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

## Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlige oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## KONKLUSJON TILSTAND

Leiligheten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Merk: Enkelte bygningsdeler kan være i god stand og helhetlig være vurdert/merket som TG1 i beskrivelsestekst, mens samme bygningsdel kan ha lokale avvik merket TG2.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG 3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduer har noe justeringsbehov, ellers OK. Innglasset balkong har enkeltglassvinduer med skyveløsning for åpning lukking.

Malt inngangsdør med brann og lyd-hemmende kvaliteter. Balkongdør i PVC med isolerglass mot innglasset balkong. Ytterdør ved gateplan er tilknyttet callinganlegg/dørtelefon.

Innglasset balkong belagt med teppe på gulv.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Belegg og laminat på gulv med unntak av innglasset balkong som har teppe. Malt tapet eller strie. takess og malt betong i himling.

Etasjeskille mellom boenheter antas å være av betong.

Glatte lettdører som innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, en liten hjørnevask og noe skapinnredning montert over toalett.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, fryseskap, stekeovn og koketopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber mulig delvis fra byggeår, men hovedsakelig er rørstrekk av nyere dato, skiftet i forbindelse med oppussing/renovering av bad og kjøkken.

Synlige avløpsrør er av plast, antar eldre støpejernsrør felles for blokken.

Luftutskifting via ventiler tilkoblet ventilasjons sjakt for boligblokken. Ellers har leiligheten vinduer som kan åpnes i luftstilling.

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles oppvarming av vann for boligblokken.

Leiligheten har ikke ildsted, men varmes opp via radiator montert i stuen eller annet elektrisk.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

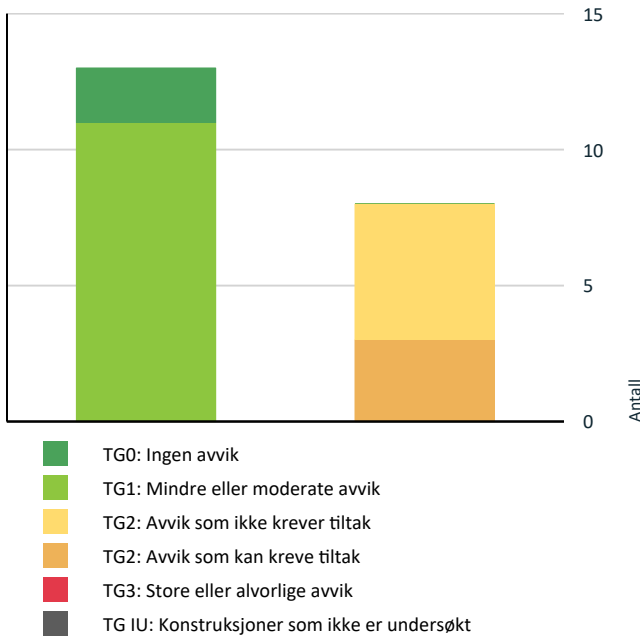
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

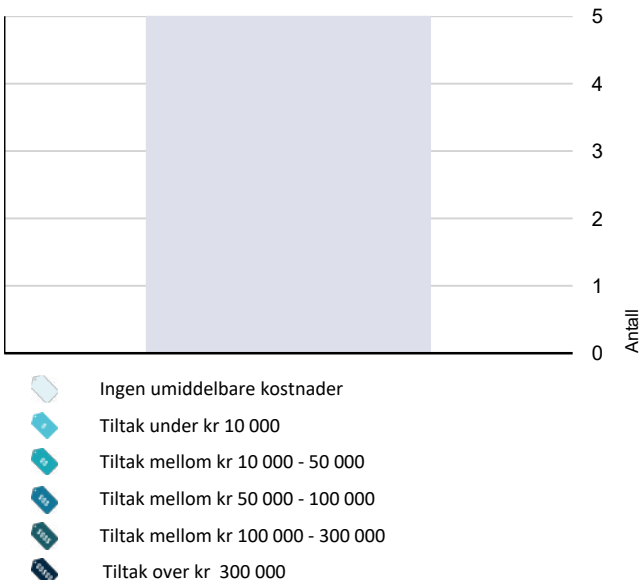
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Takstmannen var alene på befaringsdagen.

- Det pågikk malerarbeid på befaringsdagen, dvs. at hele stuegulvet var tildekket og gulv ble bare stikkmessig kontrollert.. Det tas forbehold om at det ikke er vesentlige avvik/skader på stuegulv som ikke ble kontrollert.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på at det er røkt i boligen, noe som medfører røyklukt og misfarging av overflater.

- Noe småmerker og slitasje på belegget registrert.



#### Våtrom > 8. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert noe rustflekker på dusjarmatur, og feste til håndholdt dusj er knekt.



#### Kjøkken > 8. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert komfyrvakt på kjøkkenet.

### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



#### Våtrom > 8. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranarbeider. Sluk var ikke tilstrekkelig rengjort for tilstrekkelig inspeksjon med tanke på eventuell skade på membran etc.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**




#### Kjøkken > 8. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand


- Ventilator med kullfilter er en preakseptert løsning som benyttes i mange boliger, men ihht. NS 3600 skal ikke forsert avtrekk (eksempelvis omluft med kullfilter) vurderes som TG2.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Det er avvik:


- Enkelte rørstrekk er av eldre type, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått på disse.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke mottatt dokumentasjon på at opplegg for skjulte avløpsrør er fornyet de senere årene. TG2 er derfor vurdert basert på alder.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

- Full historikk for anlegget før selgers eietid er ikke kjent. Arbeider utført i selgers eietid er kun utført av elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring eller dokumentasjon på historikk på alt arbeid, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1964

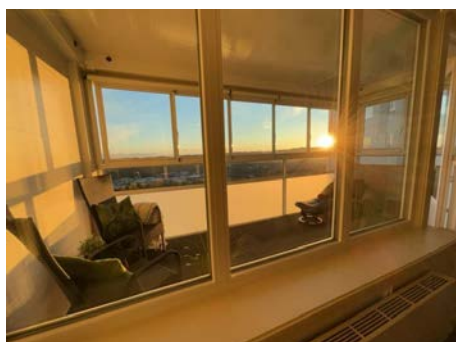
**Kommentar**  
Iflg. eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

PVC vinduer fra 2014/15 med 2-lags glass. Vinduer har noe justeringsbehov, ellers OK. Innglasset balkong har enkeltglassvinduer med skyveløsning for åpning lukking.

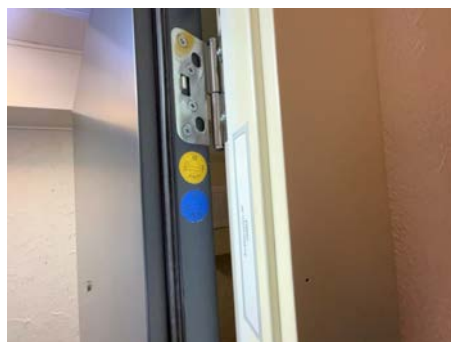
Forøvrig inngår hovedsakelig utvendige forhold inn under sameiets vedlikehold- og utskiftingsplan og er ikke videre vurdert i denne rapporten. Enkel kontroll er likevel utført uten at det ble registrert vesentlige avvik.



### ! TG 1 Dører

Malt inngangsdør med brann og lyd-hemmende kvaliteter av nyere ukjent årgang.  
Balkongdør i PVC med isolerglass mot innglasset balkong fra 2014/15.

Ytterdør ved gateplan er tilknyttet callinganlegg/dørtelefon.





# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong fra omkring 2014/15 belagt med teppe på gulv.

Balkongen fremstod i god stand. Ved stikkemessig kontroll av skyvefunksjon på vinduer ble det ikke registrert vesentlige avvik, utover at to av vinduene ikke kan låses. Forøvrig liten konsekvens da leiligheten er i 8. etasje. Antar utbedring av dette inngår i borettslagets vedlikeholdsplan. Se selgers egenerklæringskjema.

Normalt vedlikehold ifm. av smøring og småjustering er normalt påregnelig.



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Belegg og laminat på gulv med unntak av innglasset balkong som er belagt med teppe. Malt tapet eller strie. takess og malt betong i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det gjøres oppmerksom på at det er røkt i boligen, noe som medfører røyklukt og misfarging av overflater.
  - Noe småmerker og slitasje på belegg registrert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - På befaringstidspunktet var det pågående vask og malerarbeid. Ukjent hvordan sluttresultatet av dette blir, dvs. om det gjenstår overflater som trengs oppmåling. Ellers gjøres det oppmerksom på at leiligheten trolig trenger ytterligere tiltak for å fjerne røyklukt, mulig ifm. av Ozon behandling e.l.

Ny eier må selv vurdere ytterligere oppussingstiltak etter eget behov.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom boenheter antas å være av betong.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det registrert normale avvik alder tatt i betraktning basert på standardens krav. Største målte skjevhet var under 10 mm. på 2 meters lengde, og under 15 mm. i hele rom (TG 1) Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer og boenheter er ikke kontrollert.



## TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## Pipe og ildsted

Leiligheten har ikke ildsted. Ikke videre vurdert.

## TG 1 Innvendige dører

Glatte lettdører som innvendige dører. Enkelte dørblad er fjernet og fremstår mer som en åpen løsning.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers OK.

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand. Helhetsvurdering TG1.

Se forøvrig punkt for overflater som omhandler misfarging etter røking.



## VÅTROM

### 8. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, en liten hjørnevask og noe skapinnredning montert over toalett.

Badet ble sist pusset opp/modernisert i 2014 iflg. selger. Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet, men selger opplyser at dette ble utført i sin helhet av Bademiljø. Mulig dette kan oppdrives/fremskaffes. Hensviser til selger.

# Tilstandsrapport



## 8. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt gips i takhimling.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikkontroll av tilfeldig valgte fliser.

Takhimling ser ut til å være malt med våtromsmaling.

Det ble ikke registrert unormal indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder under blandebatteri/dusjarmatur, men noe høye fuktverdier nederst på veggfliser i dusjsone vil normalt være påregnelig da det dusjes direkte på flis og fuger som ikke er tette.

Arbeider fremstår fagmessig utført.



## 8. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv.

Vurdering av lekkasjesikring:

Gulvet har tilstrekkelig fall fra dørterskel mot sluk. Det er målt over 25 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Krav er 25 mm.

Lekkasjesikringen forutsetter videre at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør, og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne.

Lekkasjesikringen vurderes å være tilstrekkelig ihht. gjeldene forskriftskrav i TEK.

Vurdering av avrenning for bruksvann:

Gulvet i dusjområde rundt sluk har tilstrekkelig fall for bruksvann i nedsenket dusjsone.



Foto viser fall før nedsenket dusjområde. (rød strek er 0 punkt)



Foto viser total høydeforskjell mellom dør og sluk.

# Tilstandsrapport



Foto viser høydeforskjell etter nedsenket dusjområde. (rød strek er 0 punkt)

## 8. ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stållrist.

Antydning til membranløsning synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Ukjente løsninger bak lister ved dør. Dokumentasjon foreligger ikke.

Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig rengjøres/renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran arbeider. Sluk var ikke tilstrekkelig rengjort for tilstrekkelig inspeksjon med tanke på eventuell skade på membran etc.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Innhent dokumentasjon om mulig som viser hvem som har utført arbeider og hvilke produkter som er benyttet.  
- Sluk må rengjøres og ytterligere kontrolleres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 8. ETASJE > BAD

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert noe rustflekker på dusjarmatur, og feste til håndholdt dusj er knekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Utbedring er påregnelig.



## 8. ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk antar fra sentralt/felles ventilasjonsanlegg for blokken. Avtrekksventil er plassert på vegg.

Avtrekk ble kontrollert og fungerte fint. Det er tilrettelagt for tilluft ved dør.



## 8. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved annen form for kontroll av belastede områder ble det ikke avdekket symptom på unormale forhold.

## KJØKKEN

### 8. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra omkring 2019 med glatte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, fryseskap, stekeovn og koketopp.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

Det ble registrert lekkasjevarsler i kjøkkenskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det ble ikke registrert komfyrvakt på kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerhet, men var mulig ikke et krav på oppføringstidspunktet. Det vil si, om det i 2014 ble endret på el-kurs for komfyr, er det krav om komfyrvakt.



Foto viser fryseskap integrert i underskap/innredning.

# Tilstandsrapport



## 8. ETASJE > KJØKKEN

### 🔧 TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra 2019 med kullfilter montert over komfyr. Kullfilter vil si kun luftrensing, ingen luftutskifting.

Estimert brukstid for ventilator er ca. 15 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ventilator med kullfilter er en preakseptert løsning som benyttes i mange boliger, men ihht. NS 3600 skal ikke forsert avtrekk (eksempelvis omluft med kullfilter) vurderes som TG2.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Kjøper gjøres oppmerksom på at ventilator med kullfilter er en installasjon som trenger jevnlig vedlikehold i form av rengjøring og utskifting av filter for å fungerer som tiltenkt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 🔧 TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber mulig delvis fra byggeår, men hovedsakelig er rørstrekk av nyere dato, skiftet i forbindelse med oppussing/renovering av bad og kjøkken.

Iflg. selger er arbeider med vann og avløpsrør på bad utført av autorisert Rørlegger ifb. med renovering av badet. Dokumentasjon kan mulig fremskaffes.

Rørleggerarbeider på kjøkken er utført ifm. av familie/vennetjeneste av fagperson. Det finnes ikke dokumentasjon/kvitteringer på dette.

Tilsynelatende fagmessig montert. Ingen synlig lekkasje registrert.

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år. Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år.

Nye rørstrekk, TG 1. Eldre rørstrekk, TG 2.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

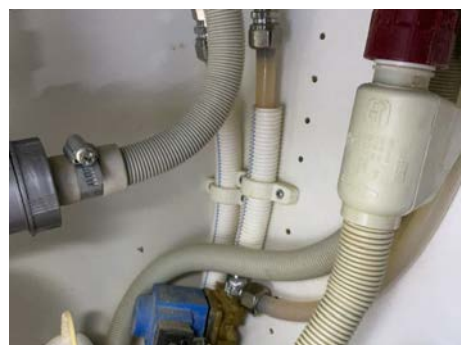
- Enkelte rørstrekk er av eldre type, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått på disse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på rørstrekk som fremdeles er av eldre dato.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

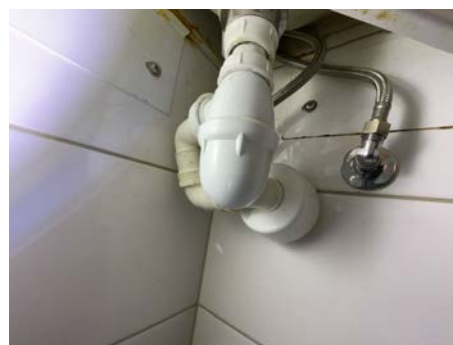




# Tilstandsrapport



Synlige avløpsrør av plast fremstod i god stand og fagmessig montert.



## TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast, antar eldre støpejernsrør felles for blokken.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

Synlige rørstrekk i leiligheten, TG 1.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke mottatt dokumentasjon på at opplegg for skjulte avløpsrør er fornyet de senere årene. TG2 er derfor vurdert basert på alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Normalt vil avløpsrør som er felles for blokken være en del av sameiets vedlikeholdsansvar.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Ventilasjon

Enkelte ventiler tilkoblet ventilasjonssjakt for boligblokken. Ukjent effekt av dette systemet. Ellers har leiligheten vinduer som kan åpnes i luftestilling eller balkongdør som kan åpnes mot innglasset balkong med luftemuligheter. Normal løsning for eldre boligblokker.



## TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereider. Sentral oppvarming av vann for boligblokken.

Varmtvann fungerte på befaringdagen.

## Andre installasjoner

# Tilstandsrapport

Radiator montert i stuen. Denne ble ikke testet av undertegnede på befaringsdagen. Henviser til selger vedr. informasjon om tilstand og funksjon.

TG settes ikke for hva som angår felles anlegg. Punktet er kun ment som en tilleggsopplysning.



## TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

- Full historikk for anlegget før selgers eietid er ikke kjent. Arbeider utført i selgers eietid er kun utført av elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring eller dokumentasjon på historikk på alt arbeid, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompentanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeår og oppussingsår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det er fremvists samsvarserklæring på arbeider utført i selgers eietid.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.**

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

### Generelt om anlegget

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

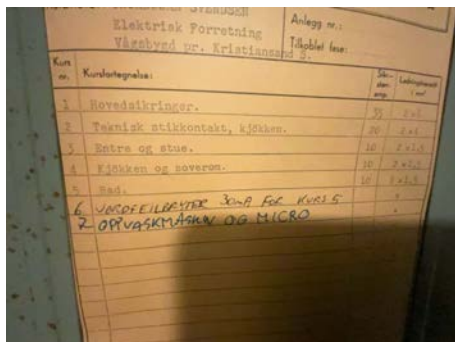
### Inntak og sikringsskap

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?  
**Ja Generelt anbefales det el-kontroll av eldre anlegg eller el-anlegg som mangler samsvarserklæring. Det anbefales også å skifte ut eldre skrusikringer med nye automatsikringer.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

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

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

- Brannslukkeapparat som er nyere enn 10 år ble ikke registrert i leiligheten.

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



Røykvarsler var demontert på befaringdagen på grunn av malerarbeider.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

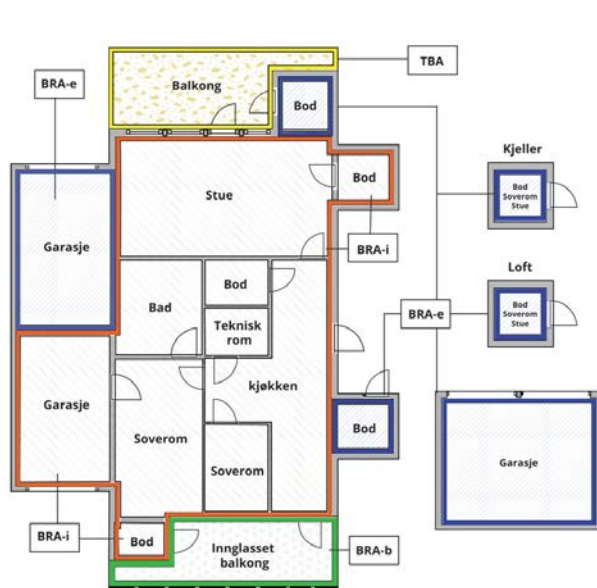
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 8. etasje      | 42                            |                             | 12                         | 54  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>42</b>                     |                             | <b>12</b>                  |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>54</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)            | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 8. etasje | Stue , Kjøkken , Soverom , Bad , Gang |                             | Innglasset balkong         |

### Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at netto bruksareal på innglasset balkong er 10 kvm. Vegg mellom innglasset balkong og stue regnes som BRA-b og utgjør ca. 2 kvm.

I tillegg til angitte bruksarealer disponerer leiligheten bod i kjeller, samt har blokken felles vaskerom.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Dagens byggeforskrift er strengere enn hva som var tilfelle for opprinnelig byggeår.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Fremkommer i rapporten.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                                      | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Boligbygg med flere boenheter</b> | 42         | 12         |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede     | Rolle         |
|------------|---------------|---------------|
| 14.10.2024 | Ruben Lossius | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 151  | 1092 |      | 0    | 2687.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Kobberveien 20

### Hjemmelshaver

Stjernehus Borettslag A/l

## Andelsobjekt

| Boligselskap                  | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /STJERNEHUS BORETTSLAG<br>A/L | 953858517 |           |                  | Håland Reidunn            |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

3585

## Siste hjemmelovergang

### År

2006

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar  | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|--|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 22.10.2024 | Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 17.10.2024 | Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger        | 16.02.1951 | Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler. | Gjennomgått |       | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LK1551>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Kobberveien 20, 4616 KRISTIANSAND S

22 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

---

| Adresse        | Postadresse    | Enhetsnummer |
|----------------|----------------|--------------|
| Kobberveien 20 | Kobberveien 20 |              |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2002

Har eieren 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.

siden 2002

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Haaland, Anne Rakel



## 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.

## Egenerklæring

---

**A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.**

Bad oppusset i 2014 utført av bademiljø  
Kjøkken oppusset 2019.

Det har blitt røykt i leiligheten

Hengslene på to av vinduene på innglasset balkong har en defekt lås.

## 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 94149363**

# Egenerklærings skjema

Name: Haaland, Anne Rakel      Date: 2024-10-22

Identification  
 Haaland, Anne Rakel



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

# Husordensregler Stjernehus borettslag

Stjernehus borettslag består av en blokk i Kobberveien 20, med 60 leiligheter. Det er hver enkelt beboers ansvar at husordensreglene overholdes.

## 1. Den enkeltes ansvar

Alle plikter å rette seg etter de pålegg som blir gitt av vaktmester og borettslagets styre. Andelseiere kan bli gjort økonomisk ansvarlig for skader som skyldes manglende vedlikehold eller aktsomhet.

## 2. Ro

Det skal være ro i bygget mellom kl 23.00 og kl 06.00. Ved oppussing og lignende må dette skje mellom kl 07.00 og kl 19.00. Søndager og helligdager skal det være rolig. Leilighetene må ikke brukes til aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere.

## 3. Fellesarealer

Inngangsdørene skal være låst. Dørene til vaskekjeller, søppelrommet og bodene skal være låst og lyset skal være slukket.

Ganger, sluser og trapper skal vaskes annen hver uke av et eksternt firma.

Dørene, heisdørene, veggene og listene vaskes og støvtørres ved behov.

Røyking er ikke tillatt i noen av fellesarealene.

## 4. Ryddede rømningsveier

Det er ikke tillatt å plassere private gjenstander, møbler og søppel i ganger og trapperom. Dette gjelder også i gangene mellom bodene.

Sykler skal plasseres i sykkelboden eller i sykkelstativ.

## 5. Heisene

Det må ikke settes gjenstander mellom heisdørene for å holde dem åpne, for da kan heisen stoppe. Kostnader i forbindelse med restart av heis belastes ansvarlig beboer i slike tilfeller.

## 6. Vask av tøy

Vaskeriet benyttes av beboer som betaler for denne tjenesten og etter oppsatt tid på tavlen i gangen inn til vaskeriet. Vaskekloss kan fåes ved å kontakte styret.

Maskinene må tømmes og rengjøres etter bruk. Gjenglemt tøy kastes etter en uke. Vasking må ikke skje etter kl 22.00, og ikke på søndager og helligdager.

Dette gjelder også for de som har montert vaskemaskin i egen leilighet.



## **7. Balkonger**

Balkongene må ikke spyles, men vaskes eller støvsuges. Tørking av tøy må skje på innsiden av rekkverket. Risting eller banking av tøy på utsiden er ikke lov.

Ev. blomsterkasser må henges på innsiden. Markiser, parabolantenner eller annet utstyr som blir synlig tillates ikke oppsatt.

Bruk av kullgrill og gassgrill er ikke tillatt pga brannfare og røyklukt til naboer. Det er kun elektrisk grill som kan benyttes.

Det må ikke lages huller i tak eller vegger på balkonger da dette kan ødelegge dreneringssystemet og isolasjonsevnen.

Dersom beboer monterer lys/elpunkt på balkong må dette gjøres i henhold til forskrifter som bekrefter at isolasjonsevnen inn til leilighet fortsatt er ivarettatt.

Lys skal være av nøytral karakter (hvit/gul), unntatt julelys i forbindelse med adventstid og jul.

## **8. Avfall**

Alt avfall skal sorteres i henhold til Avfall Sørs kildesorteringsplan og leveres i søppelrom/miljøstasjon.

Store gjenstander, møbler og elektrisk utstyr må leveres av beboer på offentlig avfallsanlegg.

## **9. Oppussing**

Ved oppussing/ombygging må styret kontaktes dersom det er store forandringer som planlegges foretatt. Alt arbeid må utføres i henhold til gjeldende lover og regler. Spesielt gjelder dette arbeid på vann og avløp, ventilasjon, samt elektrisk arbeid.

Ved slikt arbeid blir det alltid en del støv og lignende. Da er det viktig at beboer daglig rengjør i ganger og fellesrom. Avfall etter oppussing må beboer selv bringe til avfallsanlegg.

## **10. Ventilasjon**

Det er ett felles ventilasjonsanlegg for alle leiligheter. Det er avtrekksventiler på kjøkken og bad og tilluftsventiler i de andre rommene i leilighetene.

Tilluftsventilene må ikke dekkes til da det kan skape vakuumpåtrykk og få ventilasjonsanlegget til å redusere kapasiteten og gi for lite luft i alle leiligheter.

## **11. Inngangsdør til leilighet**

Alle inngangsdører skal være merket med leilighetsnummer i dørkarm og på dørblad i henhold til myndighetenes krav.

Det må ikke lages hull i leilighetens inngangsdør, da det kan forringe brannegenskapene og de lyddempende egenskapene.

## **12. Fremleie**

Fremleie av leilighet skal godkjennes av styret. Alle beboere skal være registrert hos Sørlandet boligbyggelags register.

## **13. Skadedyr**

Beboerne må straks melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr.

#### **14. Kjæledyr**

Det er ikke tillatt med kjæledyr i borettslaget, men andelseier kan søke styret om dispensasjon i spesielle tilfeller. Eierne må ha full kontroll på kjæledyret, og ha hund i bånd på borettslagets eiendom. Avføring fra hunden må plukkes opp og kastes i søppeldunk. Det er eiers ansvar å rengjøre etter kjæledyr i fellesarealene.

Ved klage fra andre beboere i borettslaget skal begge parter gis anledning til å forklare seg for styret, før styret fattet en beslutning om eventuell inndragelse av dispensasjonen. Hele prosessen skal referatføres.

Om et kjæledyr dør må det søkes på nytt, dispensasjon gjelder ikke ved anskaffelse av nytt kjæledyr

#### **15. Parkering**

Parkeringsplassene på borettslagets plass blir tildelt andelseiere etter ansiennitet. Ledig plass blir kunngjort ved oppslag på tavla i inngangen. Det blir hver måned krevd inn en avgift for parkering. Denne blir fastsatt på generalforsamlingen. Alle plikter å fjerne snø fra sin plass og tømme snøen på plass for dette.

Vis hensyn til hverandre. Vær med på å holde det rent og ryddig rundt blokka, i alle fellesrom og i inngangspartiet. Da blir alt mye triveligere for alle.

## VEDTEKTER

for Stjernehus Borettslag, org.nr. 953 858 517, tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag vedtatt på ordinær generalforsamling 27. april 2023.

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i 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 25.-.
- (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 kommunen 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 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 vedtektenes.
- (3) Nekte 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 at 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 livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme

## -Vedtekter Stjernehus Borettslag-

husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte eller 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 opplysninger 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 fellesarealene 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 nødvendig 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 brukerne av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. For øvrig henvises til ordensreglementet.

### **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 opptil tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

## -Vedtekter Stjernehus Borettslag-

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens §3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5. Vedlikehold**

### **5 - 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikter**

- (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 leilighetens første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Oppstår skade som andelseier er skyld i, vil vedkommende bli belastet egenandel, hvis borettslagets forsikring må brukes.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, 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 o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader 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 følge av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter**

- (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 punkterte termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, dørtelefon, radiatorer, 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 vedlikeholds- plikt, 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 oppfylder 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 enhver 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 styreleder, og inntil 3 styremedlemmer, minimum 2 og inntil 2 varamedlemmer minimum 1.

(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 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, fatt vedtak som:

## -Vedtekter Stjernehus Borettslag-

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, jfr. 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 5% 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 møte 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

## -Vedtekter Stjernehus Borettslag-

- (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 møteleders dobbeltstemme.

## **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 fremtredende 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.

# Innkalling til ordinær generalforsamling i AL STJERNEHUS BORETTSLAG

Torsdag 25.04.2024 Kl: 18:00  
Kjellerstuen K12

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Hanne Kro Sørborg

**Forslag til vedtak:** Møteleder: Hanne Kro Sørborg

### 1.2 Valg av protokollfører

Forslag til protokollfører Martin Veslegard

**Forslag til vedtak:** Martin Veslegard er protokollfører

### 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

### 1.4 Optelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

## 2. Årsmelding

**Forslag til vedtak:** Styrets årsmelding ble tatt til orientering

## 3. Regnskap og budsjett

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

## 4. Saker fra styret

### 4.1 Endring av husordensregel 6. Vask av tøy

Styret foreslår å endre husordensregel nr 6 og tillate vaske søndager og helligdager, grunnene er at de nye maskinene er mer stillegående ikke så forstyrrende som de gamle industrimaskinene. Det er også mer tilpasset beboeres hverdag da mange ikke har mulighet til å vaske på dagtid.

Det legges også til en tekst om konsekvenser på brudd på regelen.

Forslag til ny tekst:

### 6. Vask av tøy

Vaskeriet benyttes av beboer som betaler for denne tjenesten og etter oppsatt tid på tavlen i gangen inn til vaskeriet. Vaskekloss kan fåes ved å kontakte styret. Maskinene må tømmes og rengjøres etter bruk. Gjenglemt tøy kastes etter en uke. Vasking må ikke skje etter kl 22.00, På søndager og helligdager er vasking tillat

mellom kl 09.00-20.00. Dette gjelder også for de som har montert vaskemaskin i egen leilighet.

Gjentatte brudd på reglen kan føre til at vaskekloss inndras av styret og beboer kan bli stengt ute fra vaskerommet.

**Forslag til vedtak:** Husordensregel endres iht styrets forslag.

#### **4.2 Dugnadsgruppe**

Styret foreslår at det opprettes en gruppe på 3-5 beboere som kan ha ansvar for den praktiske planleggingen og gjennomføringen av dugnad i borettslaget. Vi ønsker å opprette denne gruppen for å skape mer engasjement og bedre samhold i borettslaget.

Styret vil ha det overordnede ansvaret for gruppen.

Dette forutsetter at beboere melder seg frivillig til denne oppgaven.

**Forslag til vedtak:** Gruppe opprettes om noen melder seg frivillig.

### **5. Styrehonorar**

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

**Forslag til vedtak:** Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 100 000  
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

### **6. Valg**

Nåværende styret:

Styreleder, Hanne Iren Kro Sørborg  
Styremedlem, Martin Veslegard  
Styremedlem, Jens Kristoffer Gjerløw Dønnestad  
Varamedlem, Oddvar Loland  
Varamedlem, Jan Olav Nilsen

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

#### **6.1 Valg av styreleder**

Styreleder er ikke på valg i år, Hanne Kro Sørborg har 1 år igjen av perioden.

**Forslag til vedtak:** Styreleder er ikke på valg i år, Hanne Kro Sørborg har 1 år igjen av perioden.



## **6.2 Valg av styremedlemmer**

Styremedlem er ikke på valg i år, Martin Veslegard har 1 år igjen av perioden.  
Styremedlem er ikke på valg i år, Jens Kristoffer Gjerløw Dønnestad har 1 år igjen av perioden.

**Forslag til vedtak:** Styremedlem Martin Veslegard er ikke på valg i år, har 1 år igjen av perioden.

Styremedlem Jens Kristoffer Gjerløw Dønnestad er ikke på valg i år, har 1 år igjen av perioden.

## **6.3 Valg av varamedlemmer**

Varamedlem, Oddvar Loland - stiller til gjenvalg for 1 år  
Varamedlem, Jan Olav Nilsen - stiller til gjenvalg for 1 år

**Forslag til vedtak:** Følgende varamedlemmer er valgt:

Varamedlem, Oddvar Loland - valgt for 1 år  
Varamedlem, Jan Olav Nilsen - valgt for 1 år

## **6.4 Valg av valgkomite**

Valgkomite for neste års styre velges på generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak:** Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

# Styrets årsmelding for AL STJERNEHUS BORETTSLAG 2023

AL STJERNEHUS BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:  
Styreleder, Hanne Iren Kro Sørborg, Kobberveien 20  
Styremedlem, Martin Veslegard, Kobberveien 20  
Styremedlem, Jens Kristoffer Gjerløw Dønnestad, Kobberveien 20  
Varamedlem, Oddvar Loland, Kobberveien 20  
Varamedlem, Jan Olav Nilsen, Kobberveien 20

## Styrets arbeid i 2023

I løpet styreperioden 23/24 har det blitt omsatt 1 leilighet.

### **Energibesparing:**

I forrige styreperiode ble det utført en energianalyse av Energihuset. De kom med forslag hvordan vi kan redusere energiforbruket i borettslaget. Hovedtiltaket som ble foreslått var installere en varmepumpesentral for felles oppvarming av varmtvannet. Denne vil gi 3-4 ganger så mye energi som den bruker. Styret har vurdert dette, men funnet ut at det er bedre å beholde anlegget vi har i dag. Installasjon av en varmepumpesentral vil ha en høy kostnad og en antatt levetid på 12-15 år. Det vil trenge jevnlig vedlikehold. Fjernvarmeanlegget vi har i dag har gratis vedlikehold. Med tanke på av energiprisene ser ut til å ha stabilisert seg, kan ikke styret se at dette er noe vi kan ta oss råd til.

Energihuset foreslo også individuell måling og avlesning av varmtvannsforbruk i hver leilighet. Da vil hver leilighet bli fakturert for eget forbruk. Dette er noe styret vil vurdere når radiatorene etter hvert må byttes ut.

### **Elbillading:**

Det er 15 brukere, og det er ladet for ca 17700 kWh som gav en inntekt på 80 000,- i 2023.

### **Vaktmesterlønn:**

Vaktmester får lønn iht tariff og den blir da justert årlig.

### **Uteområdet:**

Det er jobbet med å rydde og gjøre området mellom blokka og Dueknipen hyggeligere å bruke.

## Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

### **Vaskerom:**

Ødelagt vaskemaskin er erstattet med to nye maskiner. Etter noen oppstartsproblemer fungerer de nå bra.

### **Lufteanlegget:**

Reparasjoner utført og filter byttet.

#### **Rørøppegget:**

Div reparasjoner er utført på rørøppegget, blant annet lekkasjer i fyrrom, vaskerom og bod ute.

#### **Fasadeplater:**

Løse fasadeplater er reparert, det er også utført sjekk og det er funnet råte i lektere bak fasadeplatene. SØBO jobber med saken mot entreprenør for å det fikset.

#### **Heiser:**

Regulatorvaier og buffere er skiftet.

### **Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger**

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne:

#### **Gjennomgang av det elektriske anlegget i blokka**

EK elektro har hvert 3. år en gjennomgang av det elektriske anlegget i blokka. Mindre oppgraderinger og utbedringer må påregnes.

#### **Rørøppegg**

Generelt er det mye gamle rør fra byggetiden i blokka. Lekkasjer og utbedringer må påregnes og utviklingen følges med på.

#### **Radiatorer:**

Mange leiligheter har radiatorer fra byggeåret, og det må påregnes at disse bør byttes innen noen år.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2024

## Resultatrapport klient 431 AL STJ ERNEHUS BORETTSLAG

|  | Note        | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024  |
|--|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |             |                   |                   |                   |                   |
| Inndekning av felleskostnader                |             | 2 021 040         | 1 841 040         | 2 021 000         | 2 021 000         |
| Inndekning av renter                         |             | 1 080 900         | 1 110 960         | 1 070 826         | 1 033 750         |
| Inndekning av ord. avdrag                    |             | 1 135 410         | 1 102 590         | 1 125 331         | 1 159 324         |
| Innbetalt kabel TV                           |             | 328 080           | 348 480           | 370 000           | 340 000           |
| Leieinntekt parkering                        |             | 25 200            | 25 150            | 25 200            | 25 200            |
| Vaskeri inntekter                            |             | 27 600            | 27 000            | 27 600            | 27 600            |
| Innbetalte dugnadspenger                     |             | 36 000            | 36 000            | 36 000            | 36 000            |
| Andre driftsinntekter                        | 1           | 80 409            | 260 567           | 80 000            | 90 000            |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>4 734 639</b>  | <b>4 751 787</b>  | <b>4 755 957</b>  | <b>4 732 874</b>  |
| <b>Drifts kostnader</b>                      |             |                   |                   |                   |                   |
| Revisjonshonorar                             | 2           | 15 000            | 16 875            | 14 000            | 16 000            |
| Styrehonorar                                 | 3           | 100 000           | 80 000            | 80 000            | 100 000           |
| Forretningsfjrrerhonorar                     |             | 77 022            | 77 710            | 75 000            | 79 000            |
| Kontingent boligbyggelag                     |             | 15 500            | 12 400            | 15 500            | 15 500            |
| Vaktmestertjenester                          |             | 33 521            | 30 731            | 32 000            | 36 000            |
| Ljnn   | 4           | 70 374            | 70 374            | 81 760            | 81 760            |
| Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.               | 4           | 24 023            | 21 203            | 22 757            | 25 577            |
| Vedlikehold/serviceavtaler                   | 5           | 311 928           | 528 376           | 255 170           | 333 850           |
| Kabel-tv                                     |             | 323 280           | 351 996           | 370 000           | 340 000           |
| Forsikring                                   |             | 163 704           | 148 834           | 156 000           | 175 000           |
| Kommunale avgifter                           |             | 649 414           | 560 686           | 617 000           | 719 000           |
| Strnm  |             | 122 711           | 161 625           | 176 000           | 126 000           |
| Oppvarming                                   |             | 363 803           | 433 334           | 574 000           | 390 000           |
| Renhold, fellesareal                         |             | 0                 | 6 262             | 3 000             | 3 000             |
| Verktjy, driftsmatriell, inventar            |             | 543               | 3 520             | 5 000             | 5 000             |
| Kontorrekvisita, trykksaker                  |             | 913               | 913               | 913               | 913               |
| Telefon og porto                             |             | 0                 | 1 175             | 3 700             | 3 700             |
| Drift maskiner                               |             | 0                 | 0                 | 500               | 0                 |
| Andre driftsutgifter                         | 6           | 134 226           | 68 241            | 79 500            | 89 500            |
| Avskrivninger                                |             | 0                 | 6 507             | 0                 | 0                 |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   |             | <b>2 405 961</b>  | <b>2 580 761</b>  | <b>2 561 800</b>  | <b>2 539 800</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>2 328 678</b>  | <b>2 171 025</b>  | <b>2 194 157</b>  | <b>2 193 074</b>  |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |             |                   |                   |                   |                   |
| Renteinntekter                               |             | 6 528             | 2 361             | 2 000             | 0                 |
| Rentekostnad                                 |             | 1 059 203         | 1 097 872         | 1 070 826         | 1 033 750         |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b> |             | <b>-1 052 675</b> | <b>-1 095 511</b> | <b>-1 068 826</b> | <b>-1 033 750</b> |
| <b>i rsresultat</b>                          | <b>7, 8</b> | <b>1 276 003</b>  | <b>1 075 514</b>  | <b>1 125 331</b>  | <b>1 159 324</b>  |
| <b>Disponering av resultat</b>               |             |                   |                   |                   |                   |
| Overfjring til/fra opptjent egenkapital      |             | -1 276 003        | -1 075 514        | 1 125 331         | 1 159 324         |
| <b>Sum disponering av resultat</b>           |             | <b>-1 276 003</b> | <b>-1 075 514</b> | <b>1 125 331</b>  | <b>1 159 324</b>  |

## Balanserapport klient 431 AL STJ ERNEHUS BORETTSLAG

|                                 | Note     | Beholdning<br>pr. 31.12.23 | Beholdning<br>pr. 01.01.2023 |
|---------------------------------|----------|----------------------------|------------------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |          |                            |                              |
| <b>Anleggsmidler</b>            |          |                            |                              |
| Varige driftsmidler             |          |                            |                              |
| Tomter                          | 9, 10    | 437 139                    | 437 139                      |
| Bygninger                       | 9, 10    | 4 054 126                  | 4 054 126                    |
| Andre fellesanlegg              | 9, 10    | 6 000 000                  | 6 000 000                    |
| Finansielle anleggsmidler       |          |                            |                              |
| <b>Sum anleggsmidler</b>        |          | <b>10 491 265</b>          | <b>10 491 265</b>            |
| <b>Omløpsmidler</b>             |          |                            |                              |
| Fordringer                      |          |                            |                              |
| Restanser felleskostnader       |          | 11 869                     | 57 217                       |
| Andre fordringer                | 11       | 223 647                    | 109 351                      |
| Bankinnskudd og kontanter       |          |                            |                              |
| Innestøende på driftskonto      |          | 536 278                    | 395 190                      |
| Innestøende på sjøvilkår        |          | 35                         | 166 567                      |
| Skattetrekkkonto, bundne midler |          | 1 349                      | 827                          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>         | <b>7</b> | <b>773 178</b>             | <b>729 151</b>               |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |          | <b>11 264 443</b>          | <b>11 220 416</b>            |



## Balanserapport klient 431 AL STJ ERNEHUS BORETTSLAG

|  | Note     | Beholdning<br>pr. 31.12.23 | Beholdning<br>pr. 01.01.2023 |
|--|----------|----------------------------|------------------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                        |          |                            |                              |
| <b>Egenkapital</b>                                 |          |                            |                              |
| Innskutt egenkapital                               |          | 1 500                      | 1 500                        |
| Annen egenkapital                                  |          | -25 890 000                | -25 890 000                  |
| i rets resultat                                    |          | 1 276 003                  | 0                            |
| <b>Sum egenkapital</b>                             | <b>8</b> | <b>-24 612 498</b>         | <b>-25 888 500</b>           |
| <b>Gjeld</b>                                       |          |                            |                              |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                            |          |                            |                              |
| Husbanken  | 10, 12   | 34 990 537                 | 36 120 404                   |
| Borettsinnskudd                                    | 10, 12   | 667 355                    | 667 355                      |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                        |          | <b>35 657 892</b>          | <b>36 787 759</b>            |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                            |          |                            |                              |
| Forskuddsbetalt felleskostnader                    |          | 12 754                     | 7 421                        |
| Leverandørgjeld                                    |          | 193 656                    | 135 050                      |
| Skyldig off. myndigheter                           |          | 3 835                      | 3 316                        |
| P <sup>3</sup> lÿpt lÿnn, honorarer og feriepenger |          | 8 804                      | 8 804                        |
| Annen kortsiktig gjeld                             |          | 0                          | 166 567                      |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                        | <b>7</b> | <b>219 049</b>             | <b>321 158</b>               |
| <b>Sum gjeld</b>                                   |          | <b>35 876 941</b>          | <b>37 108 917</b>            |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>                    |          | <b>11 264 443</b>          | <b>11 220 416</b>            |

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hanne Iren Kro Sjørborg  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Martin Veslegard  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jens Kristoffer Gjerløw Dønnestad  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

### Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Tomt

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

### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

## Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av:

kr 80 409,- Ladestasjon elbiler

## Note 2 - Revisjonshonorar

|               | 2023   | 2022   |
|---------------|--------|--------|
| 6700 REVISJON | 15 000 | 16 875 |
| Sum           | 15 000 | 16 875 |

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

## Note 3 - Styrehonorar

|                   | 2023    | 2022   |
|-------------------|---------|--------|
| 5330 STYREHONORAR | 100 000 | 80 000 |
| Sum               | 100 000 | 80 000 |

## Note 4 - Personalkostnader

|                                   | 2023   | 2022   |
|-----------------------------------|--------|--------|
| 5000 Lønn                         | 61 569 | 61 569 |
| 5150 OPPTJENTE FERIEPENGER        | 8 804  | 8 804  |
| 5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT           | 22 781 | 19 961 |
| 5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER | 1 241  | 1 241  |
| Sum                               | 94 396 | 91 576 |

Borettslaget har gjennom 3 ret hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett 3 rsverk fast.

Det er ikke utbetalt lønn i 2024 til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Borettslaget er ikke pliktig til 3 ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 5 - Vedlikehold

|                                      | 2023    | 2022    |
|--------------------------------------|---------|---------|
| 6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG           | 3 997   | 23 761  |
| 6603 VEDLIKEHOLD VVS                 | 24 058  | 25 833  |
| 6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO             | 7 214   | 1 288   |
| 6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG          | 10 450  | 4 695   |
| 6607 VEDLIKEHOLD VASKERI             | 18 737  | 3 288   |
| 6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS        | 228 472 | 187 625 |
| 6614 EGENANDEL SKADER                | 10 000  | 0       |
| 6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG      | 0       | 264 678 |
| 6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON | 0       | 17 208  |
| 6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY          | 1 800   | 1       |
| 6690 DUGNADSBETALINGER               | 7 200   | 0       |
| Sum                                  | 311 928 | 528 376 |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for<sup>3</sup> oppveie verdiforringelse av bygningene.  
Konto 6608 Service/vedlikehold heis inkluderer blant annet ny drivreim.

## Note 6 - Andre driftsutgifter

|                                    | 2023    | 2022   |
|------------------------------------|---------|--------|
| 6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV. | 3 894   | 1 789  |
| 7111 DRIVSTOFF                     | 0       | 185    |
| 7440 KONTINGENT NBBL               | 3 960   | 3 960  |
| 7770 BANKOMKOSTNINGER              | 3 315   | 3 971  |
| 7790 ANDRE KOSTNADER               | 44 675  | 0      |
| 7793 KOBBERVEIEN VEL               | 78 383  | 58 336 |
| Sum                                | 134 226 | 68 241 |

Konto 7790 inneholder kostnader til energianalyse og energikartlegging kr 43 675,-

## Note 7 - Disponible midler

|   | 2023       | 2022       |
|---|------------|------------|
| A. Disponible midler IB                 | 407 994    | 422 929    |
| i rets resultat                         | 1 276 003  | 1 075 514  |
| Tilbakeføring avskrivninger             | 0          | 6 507      |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld          | -1 129 867 | -1 096 956 |
| B. i rets endringer i disponible midler | 146 136    | -14 935    |
| C. Disponible midler UB                 | 554 129    | 407 994    |
| Omløpsmidler                            | 773 178    | 729 151    |
| - Kortsiktig gjeld                      | 219 049    | 321 158    |
| Disponible midler 31.12                 | 554 129    | 407 994    |

## Note 8 - Egenkapital

|                         | 2023        | 2022        |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Innskutt kapital        | 1 500       | 1 500       |
| Annen egenkapital 01.01 | -25 890 000 | -26 965 515 |
| i rets resultat         | 1 276 003   | 1 075 514   |
| Sum egenkapital 31.12   | -24 612 498 | -25 888 500 |

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.

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

Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

## Note 9 - Anleggsmidler

|                                      | Bygning   | Tomt    | Snøfreser | Innglassing<br>Balkonger | Elektrolux<br>Tjrketrommel | Ladeanlegg<br>EL-Biler |
|--------------------------------------|-----------|---------|-----------|--------------------------|----------------------------|------------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 3 954 126 | 437 139 | 23 486    | 6 000 000                | 43 375                     | 100 000                |
| i rets tilgang :                     | 0         | 0       | 0         | 0                        | 0                          | 0                      |
| i rets avgang :                      | 0         | 0       | 0         | 0                        | 0                          | 0                      |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 3 954 126 | 437 139 | 23 486    | 6 000 000                | 43 375                     | 100 000                |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0         | 0       | 23 486    | 0                        | 43 375                     | 0                      |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0         | 0       | 0         | 0                        | 0                          | 0                      |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 3 954 126 | 437 139 | 0         | 6 000 000                | 0                          | 100 000                |
| Anskaffelsesår :                     | 1955      | 1955    | 2013      | 2015                     | 2017                       | 2019                   |
| Antatt levetid i år :                |           |         | 5         |                          | 5                          |                        |

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

## Nedskrivning / oppskrivning

Eiendommens reelle verdi overstiger, etter styrets vurdering, klart den langsiktige gjelden ut fra hva boenhetene omsettes for og har da en merverdi som tilsier positiv egenkapital.

## Note 10 - Pantstillelser

|                                     | 2023       | 2022       |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Bokført gjeld sikret ved pant 31.12 | 35 657 892 | 36 787 759 |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12   | 10 491 265 | 10 491 265 |

## Note 11 - Andre fordringer

Annen fordringer består av:

kr 1 169,- Tilgodebetjning Kobberveien velforening

kr 19 888,- Ladestrøm Q4 2023

kr 196 283,- Periodiserte kostnader 2023/2024

kr 6 307,- fordring Klare finans



## Note 12 - Pantegjeld

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Kreditor:                            | Husbanken                               |
| L <sup>3</sup> nenummer:             | 11527943                                |
| L <sup>3</sup> netype:               | Annuitet                                |
| Opptaks <sup>3</sup> r:              | 2015                                    |
| Rentesats:                           | 3.00 %                                  |
| Betingelser:                         | Fastrente 2,967% nom.<br>til 31.08.2035 |
| Beregnet innfridd:                   | 30.09.2045                              |
| Opprinnelig l <sup>3</sup> nebelrjp: | 38 800 000                              |
| L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:        | 36 120 404                              |
| Avdrag i perioden:                   | 1 129 867                               |
| L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:        | 34 990 537                              |

## Pantegjeld

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 11527943 | 30           | 675 789           | 20 273 670      |
|   | 30           | 490 562           | 14 716 860      |

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



KRISTIANSAND  
KOMMUNE

# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 151 Bnr.: 1092 Fnr.: Snr.:  
Adresse: Kopperveien 20  
Areal i m<sup>2</sup>: 2687  
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

## Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

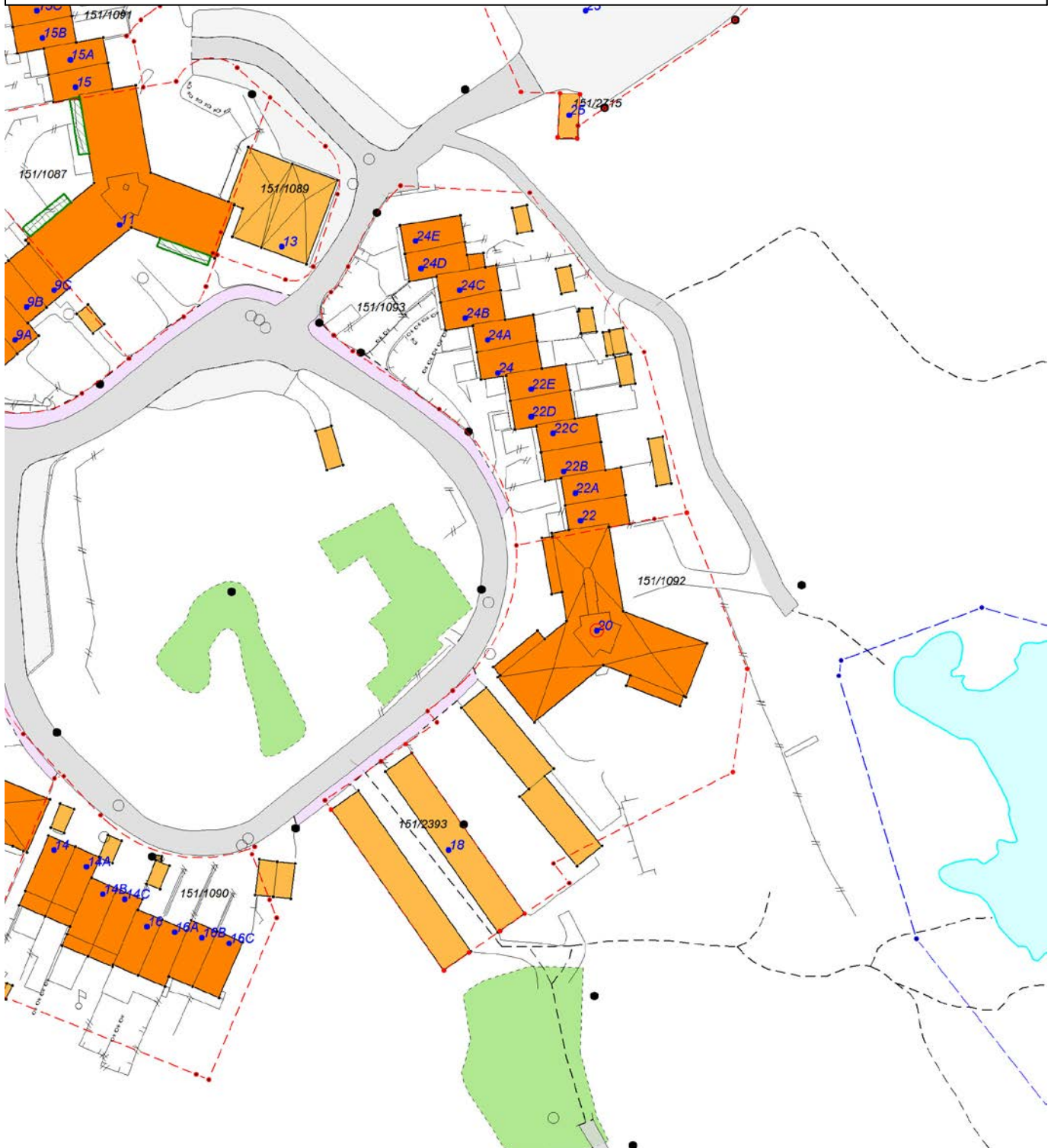
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 08.10.2024

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne



Kristiansand Bygningsvesen.



## Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at det for

A/L Agder Boligbyggelag

anmeldte bygningsarbeide på Kobberveien 20 -

Høyhus

er lovmedholdig utført.

Kristiansand den 19. januar 19 66

*Johs. Timenes*  
Johs. Timenes

bygningssjef.



Sørlandet Boligbyggelag  
Postboks 382  
4664 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
201401305-8 /EH  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 05.03.2015

### Ferdigattest

---

|                         |  |          |                                      |
|-------------------------|--|----------|--------------------------------------|
| Byggeplass:             | Kobberveien 20   | Eiendom: | 151/1092                             |
| Ansvarlig søker:        | Sørlandet Boligbyggelag  | Adresse: | Postboks 382<br>4664 KRISTIANSAND S  |
| Tiltakshaver:           | AL Stjernehus Borettslag   | Adresse: | Rådhusgata 14<br>4611 KRISTIANSAND S |
| Tiltakstype/tiltaksart: | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg<br>eller mer /Fasadeendring |          |                                      |

---

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.2004.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for fasaderehabilitering, nye balkonger og installering av nytt ventilasjonsanlegg slik det er beskrevet i tillatelse av 16.5.2014.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Elin Hølmebakk  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
  
Byggesaksavdelingen  
Postboks 417 Lund  
4604 KRISTIANSAND S

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 18  
Kristiansand  
**Vår saksbehandler**  
Elin Hølmebakk  
**Telefon**  
+47 38 24 32 06

**E-postadresse**  
post.teknisk@kristiansand.kommune.no  
  
**Webadresse**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO963296746





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Kopperveien 20

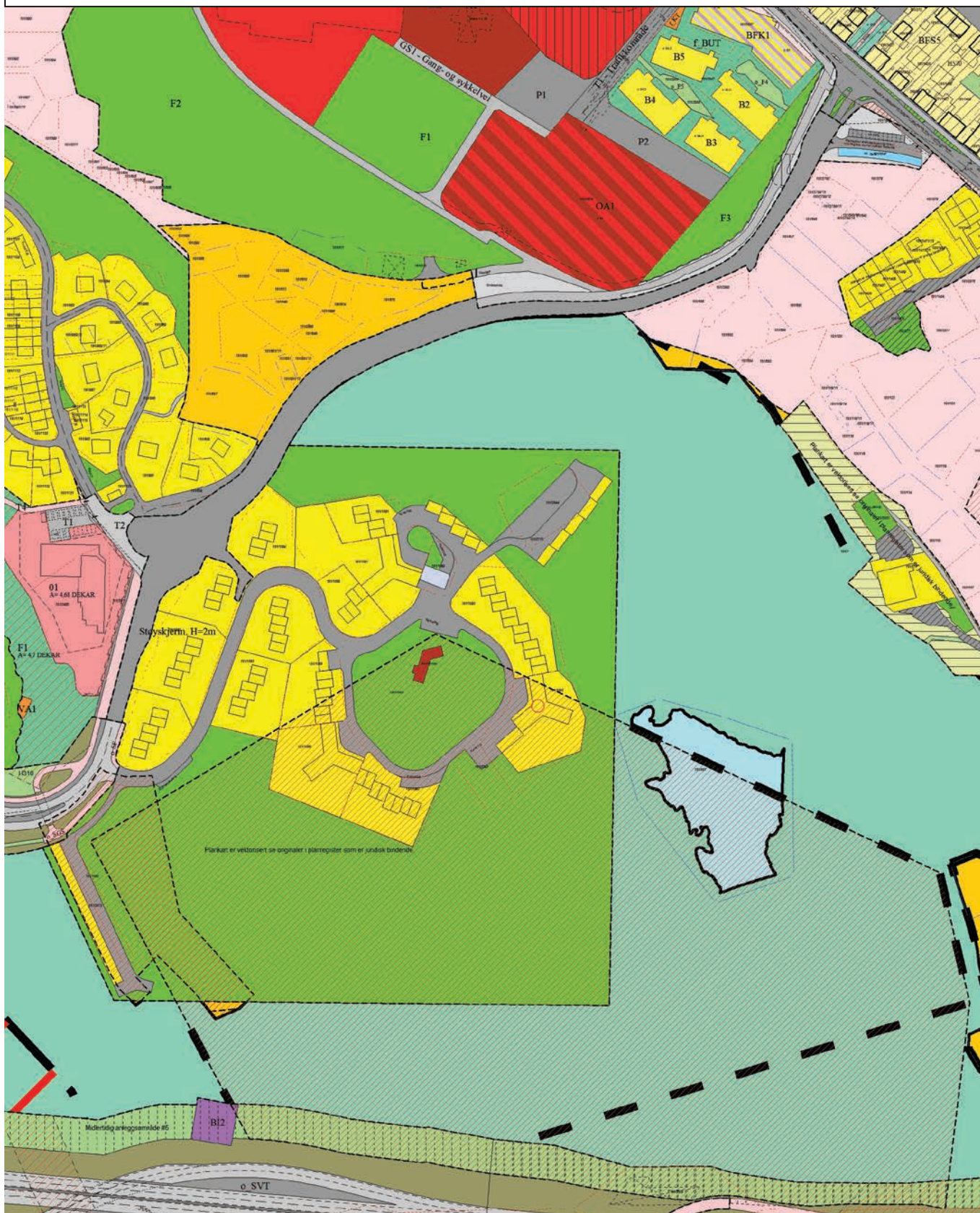
Dato: 08.10.2024

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





# PLAN NR. 96      KOLSDALSHEIA ( Dueknipen vest )

## V e d t e k t e r

for Kolsdalsheia (Dueknipen vest) - regulerings- og bebyggelsesplan.

**Stadfestet 25. 06. 1959**

---

### § 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Mindre avvikelser kan tillates av byplanrådet når det skjer i harmoni med bebyggelsen for øvrig.

### § 2.

På planen er vist 3 stjerneformede høyhus på tomtene 8,9 og 11. Disse skal oppføres i 10 etasjer regnet fra høyeste nivå hvor blokken ligger. Bærende deler, herunder etasjeskillere og skillevegger mellom leilighetene skal utføres av brannfaste materialer.

### § 3.

Den øvrige boligbebyggelse skal oppføres som rekkehus med de etasjeantall som planen viser. Full kjelleretasje over bakken kan tillates for de enheter hvor terrenget tilsier det. På de langsider av husene hvor kjellermurens synlige høyde over terreng blir mer enn 1,0 m må kjelleretasjen trekkes noe tilbake fra fasadens øvrige veggliv. Med mindre bygningsrådet dispenserer skal skillevegger mellom leilighetene utføres av brannfaste materialer, men etasjeskillere kan utføres i tre.

### § 4.

På planen er angitt ytre grenselinjer for byggetomtene. Arealene utenfor disse reguleres som friområde (park).

### § 5.

På tomtene 1, 9, 11, 13 og 14 kan oppføres fellesgarasjer. De skal så vel i form som materialer og farger harmonere med bebyggelsen for øvrig.

### § 6.

På tomt 8 kan oppføres et forretningsbygg i 1 etasje med maksimal grunnflate som planen viser. Takformen er fri, men bygningen må i form, materialer og farger harmonere med bebyggelsen for øvrig.

#### **§ 7.**

På tomt 12 kan oppføres en 1-etasjes bygning med barnehage og forsamlingsrom. Takformen er fri, men bygningen må i form, materialer og farger harmonere med bebyggelsen for øvrig. Bygningen kan i sin helhet oppføres i tre.

#### **§ 8.**

Takform og takfarge for de tre høyhus skal være ens.

#### **§ 9.**

Takform, tekningsmåte og takfarge for rekkehusene skal være ens. Taket skal være pulttak med takvinkel mellom 10 og 15 grader og uten knestokk hvor taket er lavest.

Unntak herfra kan gjøres av byplanrådet når det er tilrådelig under hensyntangen til helhetsvirkningen for bygningsgruppene.

#### **§ 10.**

Bygningenes konstruktive deler som bærende skillevegger og etasjeskillere bør markeres i fasadene. Ensartet eller beslektet fasademateriale bør gjennomføres for høyhus og rekkehus.

#### **§ 11.**

Fargene på alle hus skal godkjennes av bygningssjefen i samråd med byplansjef og byarkitekt.

#### **§ 12.**

Tomteplan for de enkelte tomter, i målestokk 1:200 skal innsendes sammen med byggeanmeldelsen og skal godkjennes av byplankontoret etter samråd med parkvesenet. Tomteplanen skal vise ferdig planerte terrenghøyder og forstøtningsmurer foruten tørkestativer, søppelkasser, sykkelstativer o.s.v.

#### **§ 13.**

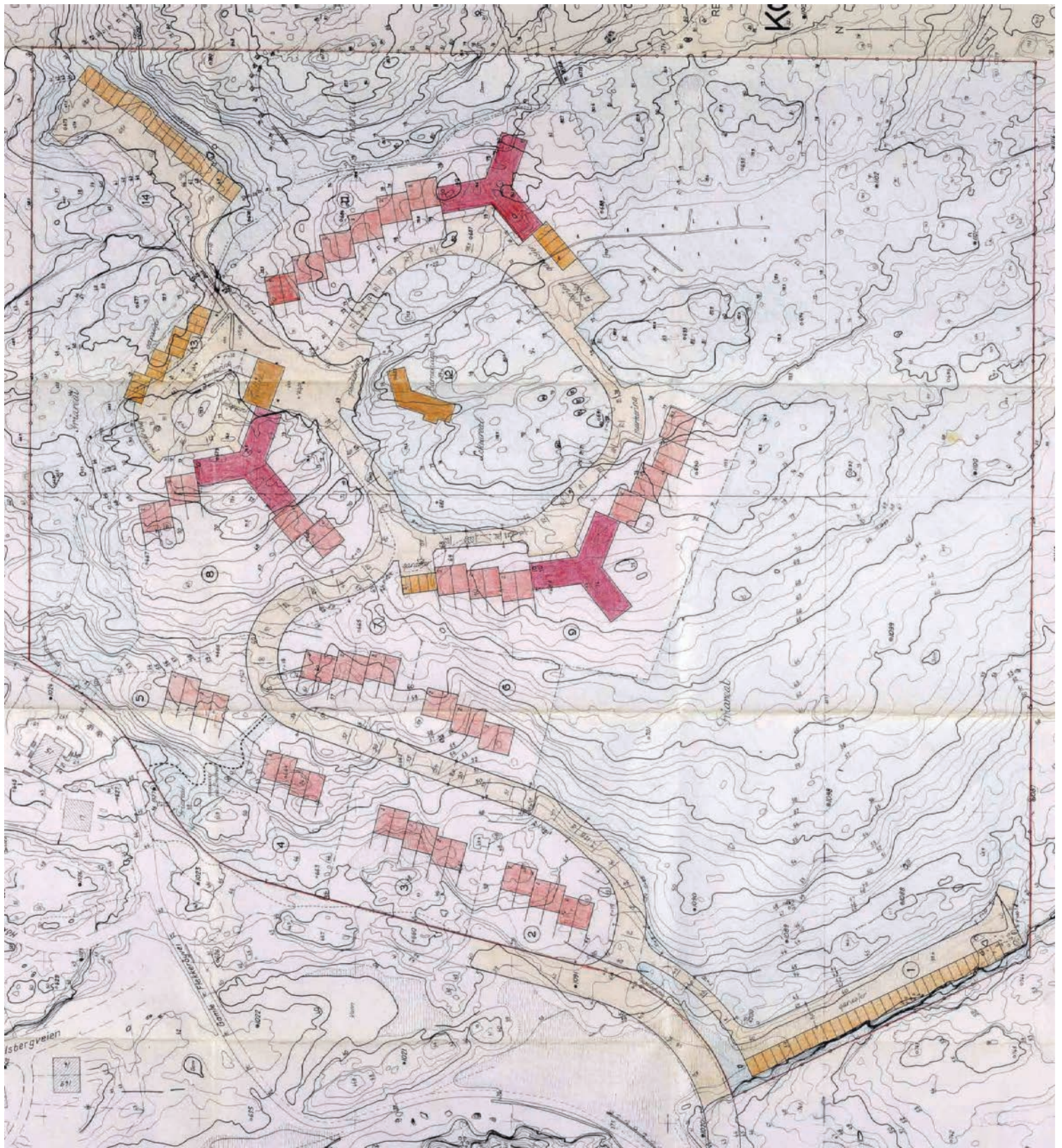
Uten byplankontorets samtykke er det ikke tillatt å oppføre gjerder mot veg eller eiendomsgrenser. Mot veg kan skjermes med levende hegn. Hvor terrenget tilsier det skal mot veg oppføres forstøtningsmur med natursteins forblending, etter byplankontorets anvisning.

#### **§ 14.**

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Kristiansand til anvendelse.

-----







REGULERINGS OG BEBYGGELSESPÅN

FOR

KOMM. DEP. TET  
03196 | 34. AUG. 59

# KOLSDALSHEIA

Ny korrigeret opptegning ved byplan-  
kontoret i Kristiansand den 28. janu-  
ar 1959. Konf. ark.m.n.a.l. Mollø-Chris-  
tensens plan datert 24/4-56 rettet  
den 3/6-58, og den 20/10-58.

M:1:500

SIGNATUR:

- planens begrensing
- tomtegrenser
- 10 etg. stjernehus
- 2 etg. rekkehus
- garasjer
- friareal





# 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](mailto:andre.linge.heltne@sor.no)



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

[morten.haugeland@sor.no](mailto:morten.haugeland@sor.no)





# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Kobberveien 20, 4616 KRISTIANSAND S

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

|        |                |
|--------|----------------|
| Siffer | Blokkbokstaver |
|--------|----------------|

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

|  |
|--|
|  |
|--|

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

|           |
|-----------|
| Dato/sted |
|           |

Signatur

|           |
|-----------|
| Dato/sted |
|           |

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**SARAH SKEIMO** | Eiendomsmegler | **970 78 913**

**sarah.skeimo@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LUND** | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22