

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 186 093,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 685 655,-
Felleskostn.: Kr 5 085,-
Selger: Frode Løkling

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 110/110 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 151, bnr. 1515
Andelsnr.: 85
Oppdragsnr.: 1411250090

Flott rekkehus i familievennlig område på Tinnheia - fantastisk terrasse - Solrik hage

Velkommen til Palladiumveien 16C! Boligen er presentert av Andre Sandvik v/Aktiv Eiendomsmegling avd. Kristiansand. Eiendommen ligger fredelig til innerst i en blindvei i Palladiumveien på Tinnheia, et attraktivt og etablert boområde som er svært populært blant barnefamilier. Boligen byr på 2 gode soverom, vaskerom, en herlig solrik hage og terrasse.

Verdt å merke seg:

- Solrik hage/terrasse
- Barnevennlig område
- 2 gode soverom, mulighet for 3.
- Parkeringsmuligheter på oppstillingsplass

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	59
Energiattest	120
Nabolagsprofil	126
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 m²

BRA totalt: 110 m²

TBA: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 55 m² Gang, toalettrom, badrom, 2 soverom, vaskerom, bod og kott

1. etasje

BRA-i: 55 m² Entré, kjøkken og stue

TBA fordelt på etasje

Underetasje

32 m²

1. etasje

16 m²

Ikke målbare arealer

På loft er det et kott.

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

Eiendommen ligger fredelig til innerst i en blindvei i Palladiumveien på Tinnheia, et attraktivt og etablert boområde som er svært populært blant barnefamilier.

Beliggenheten gir en rolig og naturskjønn atmosfære, samtidig som det er nær nok til alle nødvendige fasiliteter. Det er kort vei til butikk, barneskole og barnehager, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk. Bussforbindelser til sentrum er også svært gode, og gir enkel tilgang til byens tilbud og arbeidsplasser.

For de som setter pris på uteaktiviteter, finnes det flere flotte turområder i umiddelbar

nærhet, og området er perfekt for både turgåing og sykling. Den nærmeste lekeplassen er bare et steinkast unna, og gir et trygt og hyggelig sted for barna å leke. Området er solrikt og har et fredelig, landlig preg, samtidig som det er godt tilknyttet byens fasiliteter. Dette gjør det til en ideell boligplass for både barnefamilier og de som ønsker en avslappende og trivelig livsstil, samtidig som man har tilgang til alt man trenger.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre. Terrasse med utgang fra soverom. Dekke av terrassebord.

Innvendig

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Våtrom

Dusjrom

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin. På gulvet er det betong. Vegger med overflater av malt mur. I taket er det malte plater. Hulltaking er ikke foretatt da det

ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom

Toalettrom med håndvask og toalett. På gulvet er det fliser, vegger med overflater av fliser. I taket er det malte plater.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Lovlighet

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

- 12 år og 6 måneder

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Ja, kun av faglært. Lagt rør-i-rør på avløp. Arbeid utført av Olin.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

- Har sett noen skruketroll, og en sjelden gang et sølvkre på badet i kjeller.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært. Oljetank er igjen fylt. Borettslaget som ordnet firma til dette.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- EU-kontroll av Avitell-elektro.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Skillevegg rekkverk på terrasse oppe, pluss byttet noen kledningsbord. Terrasse i første etg. er egeninnsats. Arbeid utført av Byggmester Jørgen A. Dversnes.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

- Tilstandsvurdering av takstmann ved salg.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

- Fellesutgiftene vil øke med 100kr i nærmeste fremtid pga økte renovasjonsavgifter. Så vil det komme et forslag på generalforsamlingen fra styret, om å øke med fem seks hundre til én buffer.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Entré, stue og kjøkken

Underetasje: Gang, toalettrom, bad, 2 soverom, vaskerom, kott og bod.

Iht. originale byggetegninger er kontor i 1. etasje godkjent til soverom.

Entré:

Flott entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Kjøkken:

Sjarmerende, hvitt kjøkken bestående av profilerte fronter og benkeplate av heltre.

Stue:

Romslig og hyggelig stue med god plass til sofagruppe med tilhørende møblement. I hjørnet av stua er det installert en god peisovn som varmer godt på kalde vinterdager.

Baderom:

Lyst og pent flislagt bad med dusjkabinett i hjørnet, pen servant med speil og rikelig skaplass

Toalettrom:

Praktisk toalettrom bestående av vegghengt toalett og servant.

Soverom I:

Boligens hovedsoverom er romslig og gir muligheter for innredning med dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Her er det også direkte utgang til terrasse.

Soverom II:

Soverom 2 er av god størrelse og kan enkelt innredes med dobbeltseng, skrivebord og garderobeskap

Soverom III:

Boligens tredje soverom er i dag innredet som kontor. Passer ypperlig som gjesterom, barnerom eller annet.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom innredet med vaskemaskin, vask og varmtvannstank

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for fullstendig informasjon vedrørende boligens tilstandsgrader.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Biloppstillingsplasser ved boligen, samt flere gjesteparkeringsplasser i gaten.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold gjennom dagen.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP588301

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet ved bruk av elektrisitet.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 490 000

Info kommunale avgifter

Spesifikasjon av lån:

Låne­nummer: 30008291922, Sparebanken Sør
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 62
Saldo per 18.02.2025: 8 162 412
Andel av saldo: 173 668
Første termin/første avdrag: 25.09.2020 (siste termin 25.06.2040)

Låne­nummer: 28007167980, Sparebanken Sør
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 63
Saldo per 18.02.2025: 584 000
Andel av saldo: 12 426
Neste termin/avdrag: 15.04.2025 (siste termin 15.10.2040)
Rehabilitering veranda og rørfor­nying
Ut i fra dagens låne­betingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 15.04.2025 utgjøre ca kr 41,00 per måned for denne boligen

Formues­verdi primær

Kr 751 456

Formues­verdi primær år

2023

Formues­verdi sekundær

Kr 3 005 824

Formues­verdi sekundær år

2023

Info formues­verdi

Skatteetaten beregner en bolig­verdi (beregnet markeds­verdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formues­verdien er en prosentandel av denne bolig­verdien.

For mer informasjon om formues­verdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud låne­finansiering

Aktiv Eiendoms­megling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Telenor TV/Bredbånd, kommunale avgifter, nedbetaling av lån, vedlikehold.

Avdrag felleslån kr 602,-
Renter felleslån kr 57,-
Renter felleslån kr 794,-
Driftskostnader kr 3061,-
Avdrag felleslån kr 43,-
Telenor TV/bredbånd kr 468,-
Tillegg felleskostnader høy veranda kr 60,-

Fra 01.04.2025 vil felleskostnadene øke fra 4981,- til 5 085,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 085

Andel Fellesgjeld

Kr 186 093

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

18.02.2025

Andel fellesformue

Kr 9 895

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Furuhaugen Borettslag

Organisasjonsnummer

854745522

Andelsnummer

85

Om borettslaget

Furuhaugen 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.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett i borettslaget. Kontakt megler for mer informasjon.

Regnskap/budsjett

Det er planlagt utvendig maling av bygningsmassen i 2026. Det arbeides med å innhente tilbud. Har ikke prisestimat. jf. Styreleder. 24.03.2025.

Tidligere utbedringer og oppgraderinger i borettslaget:

2024 - Fjernet verandarekkverk

2023 - Rørfornyning felles avløpsledning

2020 - El-sjekk av boenheter.

2020 - Nye 3-lags vinduer

2019 - Nye beslag, pipebeslag og takrenner

2016 - Utvendig maling

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Se vedtekter og felleskostnader vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 1515 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 85 i Furuhaugen Borettslag med orgnr. 854745522

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/151/1515:

31.10.1968 - Dokumentnr: 8451 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2006 - Dokumentnr: 10801 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1967 - Dokumentnr: 4352 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 250156 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:151 Bnr:1515

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.07.1971.

Lovlighet:

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.07.1971.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til område for boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjenning fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)

186 093 (Andel av fellesgjeld)

2 676 093 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

20 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

23 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 685 655 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 696 555 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 699 355 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Det oppfordres til at alle interessenter og budgivere setter seg inn i salgsoppgaven med medfølgende vedlegg.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

28.03.2025



















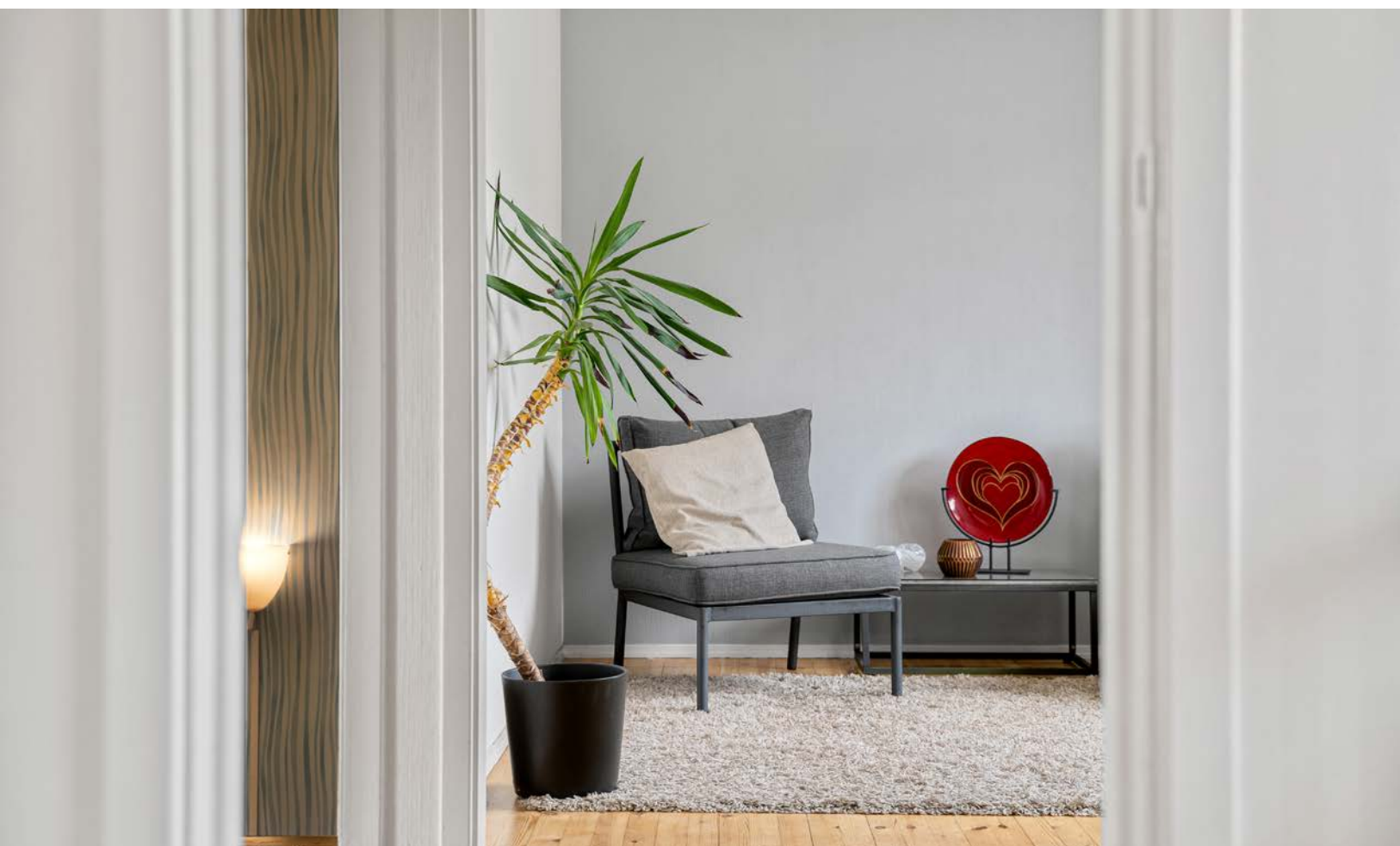






Stilfullt flislagt WC-rom med vegghengt toalett og servant med speil









Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Palladiumveien 16 C, 4629 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 151, bnr. 1515

 Andelsnummer 85

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 27.03.2025

Oppdragsnr.: 20924-2118

Referansenummer: JW4607

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 strakstiltak 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

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Terrasse med utgang fra soverom. Dekke av terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Dusjrom
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin.
På gulvet er det betong. Vegger med overflater av malt mur. I taket er det malte plater.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av fliser. I taket er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Deler av hall i 1. etasje er opprinnelig soverom.

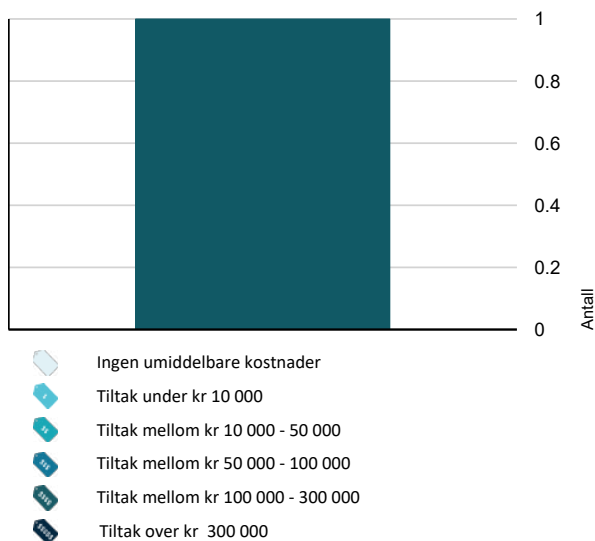
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kontrollen er utført i hht Forskrift Tryggere bolighandel.

Befaringen er utført 19.3.2025 Klokket 12.00

Det var sol og 11 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført

på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1969

Anvendelse

Borettslag rekkehus

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Terrasse med utgang fra soverom. Dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Andre utvendige forhold

Leiligheten ligger i ett fungerende borettslag der alt utvendig vedlikehold blir utført av borettslaget. Det forventes vasking og maling av fasade ved behov, hvor maling dekkes av borettslag. Eier opplyser at vinduer, dører og kledning blir byttet ved behov og at det ikke er nødvendig med annet utvendig vedlikehold enn vedlikehold av verandaen. Undertegnede er rekvirert for å foreta en vurdering av de innvendige forhold i boligen, vinduene, døren og balkong/terrasse. Det er ikke rekvirert en rapport som beskriver tilstanden på utvendige deler av bygget.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.

Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Enkelte mindre avvik i høyder er funnet, det er registrert opp til 12-13 mm på soverom og stue.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.
- Det er merker etter "renning" under feieluke på loft. Dette indikerer at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repares.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er av eldre årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

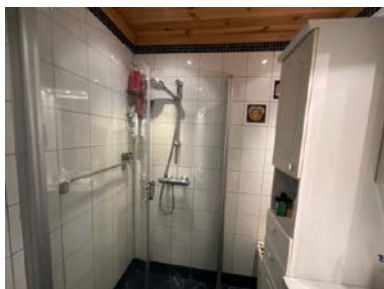
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Forsiktighet anbefales ved bruk da den valgte løsningen (dør i våtsonen) gir fare for fukt/vann i bakenforliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 13 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

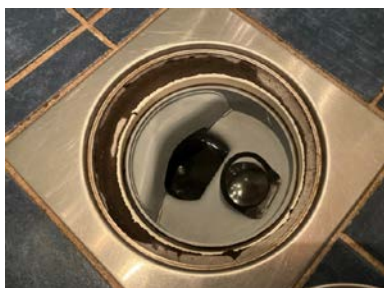
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av betong/mur utenom en lite del ved døren. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av fuktindikasjoner i våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er av eldre dato.
Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin.
På gulvet er det betong. Vegger med overflater av malt mur. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnad må sees i sammenheng med det andre avviket i rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Tilstandsrapport

Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet. Dette kan tyde på fukt utenfra og ikke nødvendigvis utettheter i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få et tørt vaskerom må det dreneres rundt boligen, rommet fungere i dag da det er åpne murvegger.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.

På gulvet er det fliser, vegger med overflater av fliser. I taket er det malte plater.

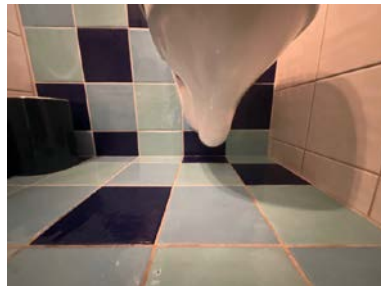
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

ÅRSÅK:

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

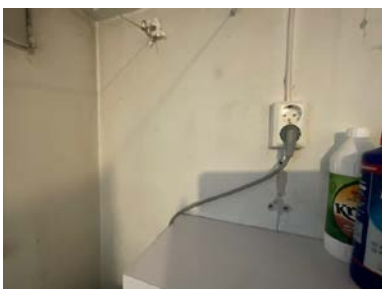
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

KONSEKVENNS:

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for. Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600).



TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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.
0 Byggeår.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er utført kontroll på anlegget i regi av borettslaget.

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?
Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

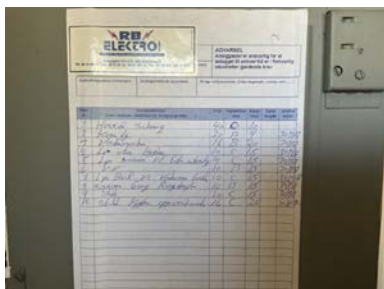
Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av tilsynsrapporten på anlegget.
Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



Brantekniske 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 brantekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brantekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
1. etasje	55			55	16
Underetasje	55			55	32
SUM	110				48
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Kott		
1. etasje	Stue, Kjøkken, Entré, Hall m/trapp		
Underetasje	Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom, Bad, Gang, Bod, Vaskerom, Kott		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Deler av hall i 1. etasje er opprinnelig soverom.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	97	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	1515		0	3866.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Palladiumveien 16 C

Hjemmelshaver

Furuhaugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FURUHAUGEN BORETTSLAG	854745522			Løkling Frode

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

85

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	19.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplan	25.03.2025		Gjennomgått	3	Nei
Byggesak	25.03.2025		Gjennomgått	13	Nei
Vedtekter	25.03.2025		Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 befaringsstidspunktet 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 boligomsetningen. 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/JW4607>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250090	
Selger 1 navn	
Frode Løkling	
Gateadresse	
Palladiumveien 16C	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4629
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1411250090

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja

Initialer selger: FL

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt rør i rør på avløp.

Arbeid utført av

Olin

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Har sett noen skrukke troll, og en sjelden gang et sølvkre på badet i kjeller.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oljetank er igjen fylt

Arbeid utført av

Borettslaget som ordnet firma til dette.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

Eu kontroll av Avitell elektro

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skillevegg rekkverk på terrasse oppe pluss byttet noen kledningsbord. Terrasse i første egt er egeninnsats.
Arbeid utført av	Byggmester Jørgen A Dversnes

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsvurdering av taksmann ved salg

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Fellesutgiftene vil øke med 100kr i nærmeste fremtid pga økte renovasjonsavgifter. Så vil det komme et forslag på generalforsamlingen fra styret, om å øke med fem seks hundre til én buffer.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Parkering på utsiden av huset, pluss gjeste parkering.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250090

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Løkling	0f2eddfb8afaf665515595ae 5d08c6fb2925435f	26.02.2025 06:27:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250090

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 18.02.25 Side 1 av 2

FURUHAUGEN BORETTSLAG	V ³ r ref.:	91/85	Fjdselsdato eier:	28.01.1975
Palladiumveien 16 C	Type:	Borettslag		
4629 KRISTIANSAND	Eiere:	Frode Lrkling		
Organisasjonsnr: 854 745 522	Andelsnr:	85		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	4 981		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Avdrag felles ³ n		592
	Renter felles ³ n		800
	Driftskostnader		3 061
Tilleggsytelser:	Tillegg felleskostnader hny veranda kr. 60,-		60
	Telenor TV/Bredb ³ nd		468

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.04.2025	Tot. utg. i kr.:	5 085
Felleskostnader:	Avdrag felles ³ n		602
	Renter felles ³ n		57
	Renter felles ³ n		794
	Driftskostnader		3 061
	Avdrag felles ³ n		43
Tilleggsytelser:	Tillegg felleskostnader hny veranda kr. 60,-		60
	Telenor TV/Bredb ³ nd		468

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	186 093	Gjeld siste ³ rsoppg.:	173 668
Klient ajourf. l ³ n:	8 746 412	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	8 162 411

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 30008291922, Sparebanken SjrAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.02.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 62

Saldo per 18.02.2025: 8 162 412

Andel av saldo: 173 668

Fjrste termin/fjrste avdrag: 25.09.2020 (siste termin 25.06.2040)

L³ nenummer: 28007167980, Sparebanken SjrAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.02.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63

Saldo per 18.02.2025: 584 000

Andel av saldo: 12 426

Neste termin/avdrag: 15.04.2025 (siste termin 15.10.2040)

Rehabilitering veranda og rjrfomying

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 15.04.2025 utgjre ca kr 41,00 per m³ ned for denne boligen

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ernest Haugland

Adresse: Palladiumveien 16 E

Postnr/-sted: 4629 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 41691069

E-post: furuhaugen@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 18.02.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 18.02.25 Side 2 av 2

FURUHAUGEN BORETTSLAG	V ³ r ref.:	91/85	Fjdselsdato eier:	28.01.1975
Palladiumveien 16 C	Type:	Borettslag		
4629 KRISTIANSAND	Eiere:	Frode Lrkling		
Organisasjonsnr:	854 745 522			

5: Restanse felleskostnader pr. 18.02.2025

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	9 895	Gjeld:	173 668	Andre inntekter:	731
		Utgifter:	9 903		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	24 700
Andelsnr:	85	Partialobligasjonsnr:	00085

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 151/1515, 151/1519, 151/1520, 151/1514

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588301
--------------	------------------------	-----------	----------

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Vedtekter

For Furuhaugen borettslag org nr 854745522.

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.juni 1984, sist endret den 05.04.2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Furuhaugen 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 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme

utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i FURUHAUGEN BORETTSLAG

Torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - Maria Moske, Tinnheiveien 30.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

I Lov om burettslag - § 7-9 - går det blant annet fram at generalforsamlingen skal ledes av styrelederen, hvis ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Vedtak:

Ernest Haugland ble enstemmig valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Av samme lovbestemmelse, som nevnt i pkt. 1.1, skal møteleder sørge for at det blir ført protokoll over saker som blir behandlet på generalforsamlingen.

Vedtak:

Møteleder foreslo Kjell Moseid som møtesekretær. Han ble enstemmig valgt.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Det skal også velges en av de tilstedeværende på generalforsamlingen til å medundertegne protokollen fra generalforsamlingen 2024. Møteleder foreslo Tord Augland som protokollvitne.

Vedtak:

Tord Augland ble enstemmig valgt.

1.4 Optelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Da møteleder åpnet møtet og ønsket velkommen var det møtt fram i alt 16 personer. Av de tilstedeværende var det 15 med stemmerett.

Vedtak:

Det er 15 tilstedeværende med stemmerett.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Den 3.3.2024 sendte styret ut forhåndsvarsel med dato for årets generalforsamling, som var fastsatt til, den 18.4.2024. Møtested Maria Moske, Tinnheiveien 30. Frist for eventuelle forslag til møtet var satt til, den 31.3.2024.

Innkalling til generalforsamling med sakliste, ble distribuert til samtlige boenheter, den 31.3.2024. Dette er innenfor for fristen for innkalling til generalforsamling som er tidligst 20 - senest 8 dager - før møtedagen.

Det framkom ingen merknader fra forsamlingen, verken til innkallingen, eller til styrets forslag til sakliste.

Vedtak:

Innkalling og sakliste enstemmig godkjent.

2. Årsmelding

Styrets forslag til årsmelding for 2023 var vedlagt i dokumentene. Den ble gjennomgått og kommentert av møteleder. Det framkom ikke spørsmål eller merknader til denne fra forsamlingen.

Vedtak:

Styrets årsmelding for 2023 ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Styret viser til vedlagte regnskap for 2023 og forslag til budsjett for 2024. Både regnskap og budsjettforslag ble gjennomgått og kommentert av møteleder. Det framkom ikke spørsmål eller merknader fra forsamlingen, verken til regnskapet for 2023, eller til budsjettet for 2024.

I forbindelse med behandling av regnskap og budsjett, gjennomgikk møteleder også hovedpunktene i revisors beretning.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 enstemmig godkjent. Budsjett for 2024 tatt til etterretning. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ved utløp av fristen, den 31.3.2024, var det til styret ikke innkommet noen forslag fra eierne.

Det er derfor ingen saker til behandling under dette punkt på sakslista.

Vedtak:

Ingen saker.

5. Saker fra styret

Styret har ikke noen forslag til behandling på årets generalforsamling.

Det er derfor ikke noen saker til behandling under dette punkt på sakslista.

Vedtak:

Ingen saker.

6. Styrehonorar

Honorar til styret vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Generalforsamlingen 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.

I vårt borettslag er valgkomiteen også tillagt oppgaven med å fremme forslag om eventuelt honorar til styret. De har imidlertid ikke lagt fram noe forslag om dette.

Det er derfor ønskelig at forslag om honorar til styret for året som har gått kommer fra generalforsamlingen. Møteleder ba på denne bakgrunn om forslag fra generalforsamlingen.

Etter en kort debatt - der flere hadde ordet - ble det fremmet et forslag om en økning på i alt kr. 20 000,- i forhold til vedtatt styrehonorar i fjor.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag til kr. 190 000,- .

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Ernest Haugland ble valgt til styreleder på generalforsamlingen i 2023 for en perioden på to år - 2023 - 2025.

Han er derfor ikke på valg i år.

Vedtak:

Ikke på valg.

7.2 Valg av styremedlemmer

Frode Hansen ble valgt til styremedlem på generalforsamlingen i 2023 for en perioden på to år - 2023 - 2025. Han har siden styret konstituerte seg etter generalforsamlingen i fjor vært nestleder i styret.

Han er derfor ikke på valg i år.

Anneli Lauritsen ble valgt til styremedlem på generalforsamlingen i 2023 for en perioden på to år - 2023 - 2025.

Hun er derfor ikke på valg i år.

Nina Svendsen og **Kjell Moseid** ble begge valgt til styremedlemmer på generalforsamlingen i 2022 for en periode på to år. De er begge på valg i år. Kjell Moseid har siden styret konstituerte seg etter generalforsamlingen i fjor vært styrets sekretær.

Valgkomiteen har foreslått at begge gjenvelges.

Vedtak:

Nina Svendsen enstemmig valgt som styremedlem for perioden 2024-2026.

Kjell Moseid enstemmig valgt som styremedlem for perioden 2024-2026.

7.3 Valg av varamedlemmer

På generalforsamlingen 2023 ble følgende vararepresentanter valgt - alle for et år - 2023 - 2024:

1. Janne K Kvivik
2. Thomas Gordeladze
3. Ingeborg Kölling
4. Sverre Winther
5. Tord Augland

Valgkomiteen har foreslått gjenvalg av vararepresentantene - bortsett fra Sverre Winther - som har flyttet fra borettslaget. I hans sted har valgkomiteen foreslått Grethe Lindebø.

Styret anbefaler valgkomiteens forslag.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig valgkomiteens forslag og følgende varamedlemmer til styret ble valgt for perioden 2024 - 2025:

1. Janne K. Kvivik
2. Thomas Gordeladze
3. Ingeborg Kölling
4. Grethe Lindebø
5. Tord Augland

7.4 Valg av valgkomite

De tre siste vararepresentantene (nr. 3 - 5) utgjør valgkomite for generalforsamlingen 2025. Valgkomiteen vurderer også - og foreslår - godtgjørelse til styrerepresentantene for året som har gått (2024).

Vedtak:

Følgende valgkomite for 2025 ble enstemmig valgt:

Tord Augland (ansvarlig for at komiteen kommer i arbeid), Grethe Lindebø og Ingeborg Kölling.

Generalforsamlingen ble avsluttet ca. klokka 19,20.

FURUHAUGEN BORETTSLAG, DEN 18.4.2024.

Protokoll for FURUHAUGEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ernest Haugland (sign.)	24.04.2024
Sekretær	Kjell Moseid (sign.)	24.04.2024
Protokollvitne	Tord Augland (sign.)	25.04.2024

Innkalling til ordinær generalforsamling i FURUHAUGEN BORETTSLAG

Torsdag 18.04.2024 Kl: 18:00
Maria Moske, Tinnheiveien 30

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

I Lov om burettslag - § 7-9 - går det blant annet fram at generalforsamlingen skal ledes av styrelederen, hvis ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Forslag til vedtak: Ernest Fjeldvig Haugland velges til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Av samme lovbestemmelse, som nevnt i pkt. 1.1, skal møteleder sørge for at det blir ført protokoll over saker som blir behandlet på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Møteleder foreslår person som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Det skal også velges en person av de tilstedeværende på generalforsamlingen til å medundertegne protokollen fra generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Møteleder foreslår en møtedeltaker til denne oppgaven.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

For å få oversikt over hvor mange stemmeberettigede det er tilstede på generalforsamlingen, ber vi deg fylle ut skjemaet som er helt bakerst i dokumentsamlingen. Du har også anledning til å la deg representere av en fullmektig.

Skjemaet leveres når du kommer på møtet.

Forslag til vedtak: Antall stemmeberettigede og fullmakter godkjennes.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Den 3.3.2024 sendte styret ut forhåndsvarsel med dato for årets generalforsamling, den 18.4.2024. Møtested Maria Moske, Tinnheiveien 30. Forslagsfrist for eventuelle forslag til møtet - den 31.3.2024.

Innkalling til generalforsamling, med sakliste, ble distribuert til samtlige boenheter, den 31.3.2024. Dette er innenfor for fristen for innkalling til generalforsamling som er tidligst 20 - senest 8 dager - før møtedagen.

Forslag til vedtak: Styret tilrår at generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

2. Årsmelding

Styrets forslag til årsmelding for 2023 er vedlagt i dokumentene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar styrets årsmelding til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Styret viser til vedlagte regnskap for 2023 og forslag til budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes. Budsjett for 2024 tar generalforsamlingen til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ved utløp av forslagsfristen, den 31.3.2024, var det ikke mottatt noen forslag fra eierne.

Det er derfor ingen saker til behandling under dette punkt på sakslista.

5. Saker fra styret

Styret har ikke noen forslag til behandling på årets generalforsamling.

Det er derfor ikke noen saker til behandling under dette punkt på sakslista.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Generalforsamlingen 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.

I vårt borettslag er valgkomiteen også tillagt oppgaven med å fremme forslag om eventuelt honorar til styret. De har imidlertid ikke lagt fram noe forslag om dette.

Det er derfor ønskelig at forslag om honorar til styret for året som har gått kommer fra generalforsamlingen.

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

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Ernest Haugland
Styremedlem, Nina Slåen Svendsen
Styremedlem, Kjell Moseid
Styremedlem, Anneli Lauritsen
Styremedlem, Frode Hansen
Varamedlem, Thomas Gordeladze
Varamedlem, Ingeborg Kølling
Varamedlem, Janne Kløvning Kvivik
Varamedlem, Svenn Kvaale Winther
Varamedlem, Tord Augland

7.1 Valg av styreleder

Ernest Fjeldvig Haugland ble valg til styreleder på generalforsamlingen i 2023 for en periode på to år - 2023 - 2025.

Han er derfor ikke på valg i år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Frode Hansen ble valg til styremedlem på generalforsamlingen i 2023 for en periode på to år - 2023 - 2025. Han har siden styret konstituerte seg etter generalforsamlingen i fjor vært nestleder i styret.

Han er ikke på valg i år.

Anneli Lauritsen ble valg til styremedlem på generalforsamlingen i 2023 for en periode på to år - 2023 - 2025.

Hun er ikke på valg i år.

Nina Svendsen og **Kjell Moseid** ble begge valg til styremedlemmer på generalforsamlingen i 2022 for en periode på to år. De er derfor begge på valg i år. Kjell Moseid har siden styret konstituerte seg etter generalforsamlingen i fjor vært styrets sekretær.

Valgkomiteen har foreslått at begge gjenvelges.

Forslag til vedtak: **Nina Svendsen** velges som styremedlem for perioden 2024-2026.

Kjell Moseid velges som styremedlem for perioden 2024-2026.

7.3 Valg av varamedlemmer

På generalforsamlingen 2023 ble følgende vararepresentanter valgt - alle for et år - 2023 - 2024:

1. Janne K Kvivik
2. Thomas Gordeladze
3. Ingeborg Kölling
4. Svenn Winther
5. Tord Augland

Valgkomiteen foreslår gjenvalg - bortsett fra Svenn Winther - som har flyttet fra borettslaget. I hans sted har valgkomiteen foreslått Grethe Lindebø.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at følgende varamedlemmer til styret velges for perioden 2024 - 2025:

1. Janne K. Kvivik
2. Thomas Gordeladze
3. Ingeborg Kölling
4. Grethe Lindebø
5. Tord Augland

7.4 Valg av valgkomite

De tre siste vararepresentantene (nr. 3 - 5) utgjør valgkomite for generalforsamlingen 2025. Valgkomiteen vurderer også og foreslår godtgjørelse til styrerepresentantene for året som har gått.

Forslag til vedtak: Følgende velges til valgkomite for 2025:

Tord Augland (ansvarlig for at komiteen kommer i arbeid),
Grethe Lindebø og Ingeborg Kölling.

Styrets årsmelding for FURUHAUGEN BORETTSLAG 2023

FURUHAUGEN 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.

Generalforsamlingen 2023 ble avholdt på Tinnheia fritidssenter, den 26.4.2023. Møteleder var Ernest Fjeldvig Haugland. Det ble ikke gjort innsigelser verken til innkalling eller dagsorden. Årsmelding og regnskap for 2022, samt forslag til budsjett for 2023, tok generalforsamlingen til orientering.

Leder, to styremedlemmer og samtlige vararepresentanter var på valg. Ernest Fjeldvig Haugland ble gjenvalgt som leder i borettslaget for perioden 2023 – 2025. Styremedlemmene Anneli Lauritsen og Frode Hansen var på valg. Begge ble gjenvalgt for perioden 2023-2025. Det nye styret konstituerte seg i styremøte som ble avholdt umiddelbart etter at generalforsamlingen var avsluttet. Frode Hansen og Kjell Moseid ble valgt som henholdsvis nestleder og sekretær.

Borettslaget var representert på generalforsamlingen i Sørlandet boligbyggelag 2023.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Ernest Haugland, Palladiumveien 16 E

Styremedlem, Frode Hansen, Palladiumveien 38 E

Styremedlem, Kjell Moseid, Palladiumveien 38 C

Styremedlem, Nina Slåen Svendsen, Palladiumveien 18 D

Styremedlem, Anneli Lauritsen, Palladiumveien 18 C

Varamedlem, Janne Kløvning Kvivik, Palladiumveien 14 D

Varamedlem, Thomas Gordeladze, Palladiumveien 18

Varamedlem, Ingeborg Kølling, Palladiumveien 31 A

Varamedlem, Svenn Kvaale Winther, Palladiumveien 16 A

Varamedlem, Tord Augland, Palladiumveien 18 B

Første varamedlem møter fast i styrets møter. De tre siste vararepresentantene i oppstillingen i utgjør valgkomite for generalforsamlingen 2024.

Styrets arbeid i 2023

I løpet av året har det vært avholdt sju styremøter – henholdsvis:

25.1.2023, 15.3.2023, 16.4.2023, 8.6.2023, 6.9.2023, 1.11.2023 og 17.12.2023.

Det har vært sendt ut referater fra samtlige styremøter til alle boenheter i borettslaget.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

På generalforsamlingen 2022 ble det fremmet forslag om å skifte inngangsdørene i boligene. Forslaget falt og saken sendt tilbake til styret for vurdering av det reelle behovet for et slikt tiltak. Etter at tilstanden til hoveddørene var blitt vurdert, fant en et visst behov for reparasjon og justering av flere dører. Seks dører var i en slik tilstand at de måtte skiftes. Det viste seg at dørene måtte bestilles, og kom ikke til lager før på nyåret 2023. I løpet av våren ble disse dørene skiftet.

I nyttårshelga 2022/23 oppsto et akutt problem med avløp i 16-rekka. Det viste seg å være nødvendig med et heller omfattende vedlikeholdstiltak. Styret bestemte seg for å foreta rørfornyng i denne rekka. Arbeidet ble umiddelbart iverksatt. Høsten 2023 ble tidligere planlagt rørfornyng foretatt i rekkene 10 og 14.

Lenge hadde en talt om utelys langs 10- og 12-rekkene. Dette ble montert høsten 2023. Da ble det også montert utelys på 14-rekka. Totalkostnad kr. 60.000,- . Etter søknad fikk vi et tilskudd til formålet på kr. 10.000,- fra miljøfondet til SØBO.

I løpet av høsten 2023 foretok Kristiansand brann- og feiervesen rutinemessig feiing av piper i borettslagets boliger.

Nærmest "som vanlig" har det oppstått enkelte akutte bygningsmessige problem med bl. a. vannlekkasje fra tak, noe som har krevd hurtig intervensjon med begrensende tiltak og utbedringer, samt noe VVS.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Når det gjelder rørfornyng gjenstår rekkene 31, 33, 35 og 38. En estimert kostnad på ca. kr. 600-800.000,- . Styret har sett for seg å kunne få gjort dette i løpet av siste halvdel av inneværende år.

På generell basis er det forøvrig 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 at det kan bli nødvendig å beise/skifte utvendig kledning. Det begynner også å bli så lenge siden takene ble skifte, at en vil måtte forberede seg på at det kan være en aktuelle problemstilling. En ser også for seg at EUs nye regler om energieffektive boliger i årene som kommer, vil bety kostnader for borettslaget.

Lagets drift og økonomi

Styret anser lagets økonomi som rimelig grei under forutsetning av at vi slipper uforutsette kostnader av noen størrelse i tida som kommer. Fellesutgiftene har i løpet av året som har gått blitt justert som følge av rentejusteringer på de lånene vi har i banken. Like før jul i 2023 fikk vi melding fra banken om endring av vilkårene på lån og innskudd som følge av avtale mellom Sparebanken Sør og SØBO. Dette betyr kort sagt redusert lånerente og økt innskuddsrente. Framtidige renteendringer på lån skal følge endringene i styringsrenten hos Norges Bank. Borettslaget har i mange år hatt en løpende kassakreditt i Sparebanken Sør. Denne har i de senere år bare vært benyttet i ubetydelig grad. Som følge av endringer i vilkårene for denne type avtale, påfører vi oss selv unødvendige utgifter, selv om vi ikke bruker den. Styret bestemte derfor å si opp kassakreditten.

Når det gjelder de økonomiske forholdene for året som har gått, viser vi til driftsoversikten, regnskapet og noter til dette. Det er SØBO – Sørlandet Boligbyggelag – som i henhold til kontrakt har utført forretningsførselen for borettslaget. Revisor har vært PriceWaterhouseCoopers.

FURUHAUGEN BORETTSLAG, DEN 02.04.2024.

Ernest Fjeldvig Haugland

Frode Hansen

Anneli Lauritsen

Nina Slåen Svendsen

Kjell Moseid

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2024

Resultatrapport klient 91 FURUHAUGEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 759 020	1 756 266	1 759 020	1 759 020
Inndekning av renter		430 943	269 733	334 210	490 173
Inndekning av ord. avdrag		326 697	377 786	358 802	313 017
Innbetalt kabel TV		273 258	280 872	283 700	260 286
Leieinntekt parkering		7 200	7 200	7 200	7 200
Andre driftsinntekter	1	10 000	0	0	0
Sum inntekter		2 807 118	2 691 857	2 742 932	2 829 696
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	10 563	9 938	9 500	11 000
Styrehonorar	3	170 000	150 000	150 000	170 000
Forretningsfjrrerhonorar		59 322	59 322	60 300	60 300
R ³ dgivningstjenester		3 813	0	0	0
Kontingent boligbyggelag		14 500	11 600	14 500	14 500
Vaktmestertjenester		250	0	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	23 970	21 150	21 150	23 970
Vedlikehold/serviceavtaler	5	1 096 251	90 097	625 855	700 335
Kabel-tv		245 800	276 211	283 700	260 286
Forsikring		176 490	164 181	172 000	189 000
Kommunale avgifter		701 992	651 878	697 000	778 000
Strøm		5 000	0	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		558	0	0	0
Kontorekvisita, trykksaker		4 479	2 890	2 413	4 513
Andre driftsutgifter	6	45 197	16 784	16 602	44 602
Sum driftskostnader		2 558 184	1 454 050	2 053 020	2 256 506
Driftsresultat		248 934	1 237 807	689 912	573 190
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 700	1 099	3 100	0
Rentekostnad		451 687	296 349	334 210	490 173
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-443 988	-295 249	-331 110	-490 173
Driftsresultat	7, 8	-195 054	942 558	358 802	83 017
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		195 054	-942 558	358 802	83 017
Sum disponering av resultat		195 054	-942 558	358 802	83 017

Balanserapport klient 91 FURUHAUGEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 10	2 699 507	2 699 507
Bygninger	9, 10	4 130 900	4 130 900
Andre fellesanlegg	9, 10	239 700	239 700
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		7 070 107	7 070 107
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 068	14 903
Andre fordringer	11	236 146	252 640
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		597 623	1 071 939
Sum omløpsmidler	7	838 837	1 339 482
SUM EIENDELER		7 908 944	8 409 589

Balanserapport klient 91 FURUHAUGEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 700	4 700
Annen egenkapital		-1 768 148	-1 768 148
i rets resultat		-195 054	0
Sum egenkapital	8	-1 958 501	-1 763 448
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev P ⁿ	10, 12	8 486 832	8 813 499
Borettsinnskudd	10, 12	1 156 200	1 156 200
Sum langsiktig gjeld		9 643 032	9 969 699
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		25 047	19 732
Leverandørgjeld		190 534	176 490
P ³ liggjende renter		8 832	7 115
Sum kortsiktig gjeld	7	224 413	203 337
Sum gjeld		9 867 445	10 173 036
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 908 944	8 409 589

Sted: _____, dato: _____

Ernest Haugland
Styreleder

Nina Sørensen
Styremedlem

Frode Hansen
Styremedlem

Kjell Moseid
Styremedlem

Anneli Lauritsen
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 oppjent.

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 nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Tilskudd fra Sørlandet Boligbyggelags Miljøfond

Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	10 563	9 938
Sum	10 563	9 938

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

Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	170 000	150 000
Sum	170 000	150 000

Note 4 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	23 970	21 150
Sum	23 970	21 150

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Utbetalt lønn i 2023 til styremedlemmer ut over styrehonorar kr 0,-.

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	668 093	39 719
6603 VEDLIKEHOLD VVS	32 822	0
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	64 782	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	27 958	0
6609 KJØP AV MALING	7 651	0
6614 EGENANDEL SKADER	30 000	0
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	3 708	3 708
6626 SKADEDYR KONTROLL	0	7 982
6630 BRØYTING	60 987	38 688
6643 PER.VEDLIKEHOLD VVS	200 250	0
Sum	1 096 251	90 097

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET	0	1 062
7440 KONTINGENT NBBL	3 102	3 102
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	6 933	6 635
7720 GENERALFORSAMLING	1 464	1 523
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 871	3 326
7790 ANDRE KOSTNADER	29 600	1 135
7793 KOSTNADER VELFERD	1 227	0
Sum	45 197	16 784

Note 7 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	1 136 144	575 465
i rets resultat	-195 054	942 558
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-326 667	-381 878
B. i rets endringer i disponible midler	-521 721	560 680
C. Disponible midler UB	614 424	1 136 144
Omløpsmidler	838 837	1 339 482

Noter 2023

2023

2022

Note 7 - Disponible midler

- Kortsiktig gjeld	224 413	203 337
Disponible midler 31.12	614 424	1 136 144

Note 8 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	4 700	4 700
Annen egenkapital 01.01	-1 768 148	-2 710 705
i rets resultat	-195 054	942 558
Sum egenkapital 31.12	-1 958 501	-1 763 448

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

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

Dette innebærer at den balansefjerte 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 balansefjerte verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til ³ v/ re positiv.

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Inngangspartier	Tomt	Redskapsbod
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 065 900	239 700	2 699 507	65 000
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 065 900	239 700	2 699 507	65 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 065 900	239 700	2 699 507	65 000
Anskaffelses ³ r :	1966	2003	2006	2019
Antatt levetid i ³ r :				

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

Note 10 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	9 643 032	9 969 699
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	7 070 107	7 070 107

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:

Kr 221 306 periodiserte kostnader

Kr 14 840 Klare Finans

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
L ³ nenummer:	30008291922
L ³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.35 %
Betingelser:	Flytende nominell rente 5,30%
Beregnet innfridd:	25.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	9 795 000
L ³ nesaldo 01.01:	8 813 499
Avdrag i perioden:	326 667
L ³ nesaldo 31.12:	8 486 832

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lå n 30008291922	47	180 571	8 486 837

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

Resultat og balanse med noter for FURUHAUGEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For FURUHAUGEN BORETTSLAG

Styreleder	Ernest Haugland (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Nina Slåen Svendsen (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Frode Hansen (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Kjell Moseid (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Anneli Lauritsen (sign.)	02.04.2024



Til generalforsamlingen i FURUHAUGEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for FURUHAUGEN BORETTSLAG som består av balanserapport per 31. desember 2023, resultatrapport for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 09. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

91 Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Henriksen, Reidar	BANKID	2024-04-09 14:53



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Kristiansand Bygningskontroll.



FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

Kristiansand og Omegn Boligbyggelag

anmeldte byggearbeide på **Paladiumveien 16 -**

rekkehus m/ 6 leiligheter

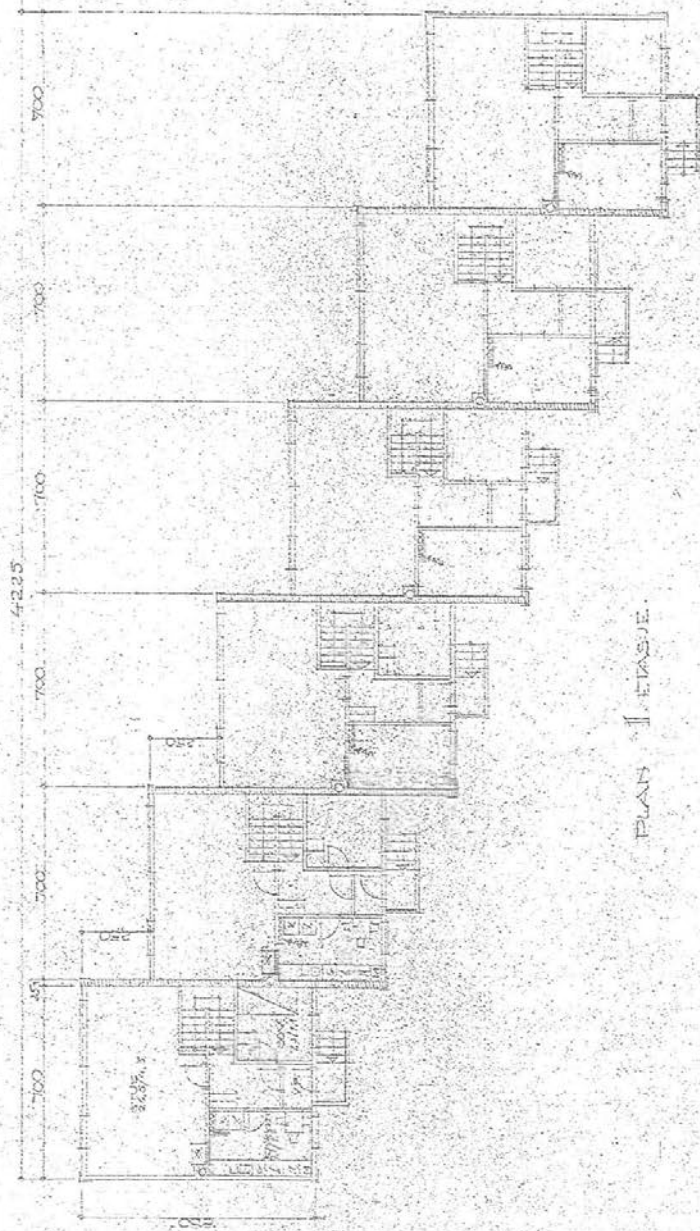
er utført i henhold til lov og forskrifter.

Gjenpart: brannvesenet

Kristiansand S. den **29. juni** 19 **71**

M. M. M.
bygningssjef

S. Pedersen
S. Pedersen



PLAN I ERSÄTJE.

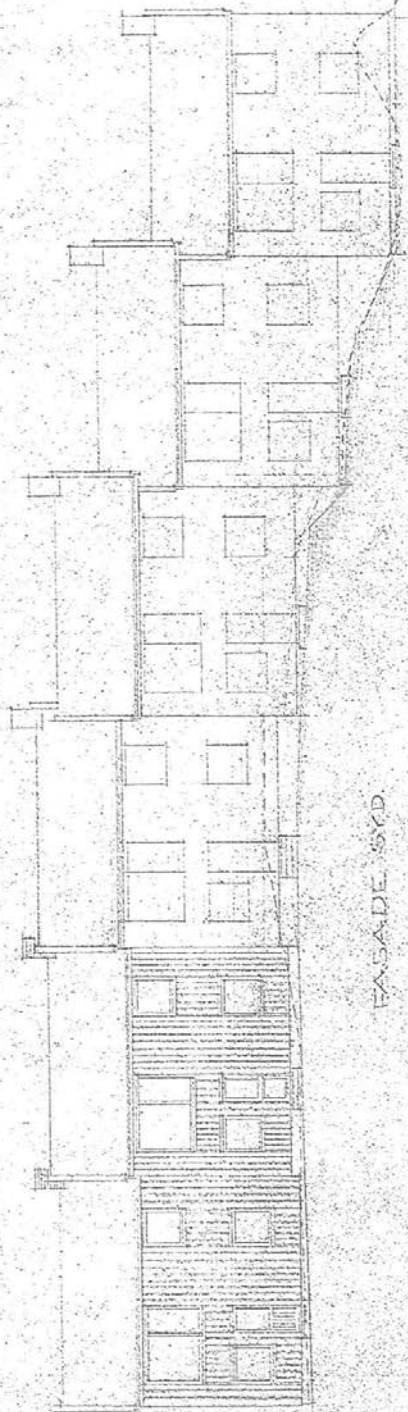
TYPE B.

K.O. B. B. BEKREHUSS. TÄNNHEJA II. K-12. 617. 21
 SKALA: 1:100
 KONSTRUKTÖR: ELMER ROS
 KÖRNERSTEN, JYVÄSKYLÄ

12/9 1952
 Oskari Kivilampi
 Kivilampi Oy:n johtaja

MOT.ATT
 21. SEP 52
 1952

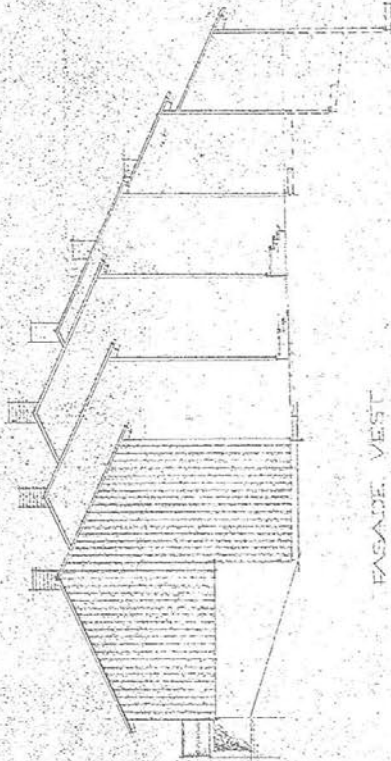
1952-11-16 308



FASADE SYD

1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968

100
103
104
103
102
101



FASADE VEST

12/9 19 64
Kritiskaans Byggnadskontroll

MOTTATT
21 SEP 5 5
BYGGSÄDADEN

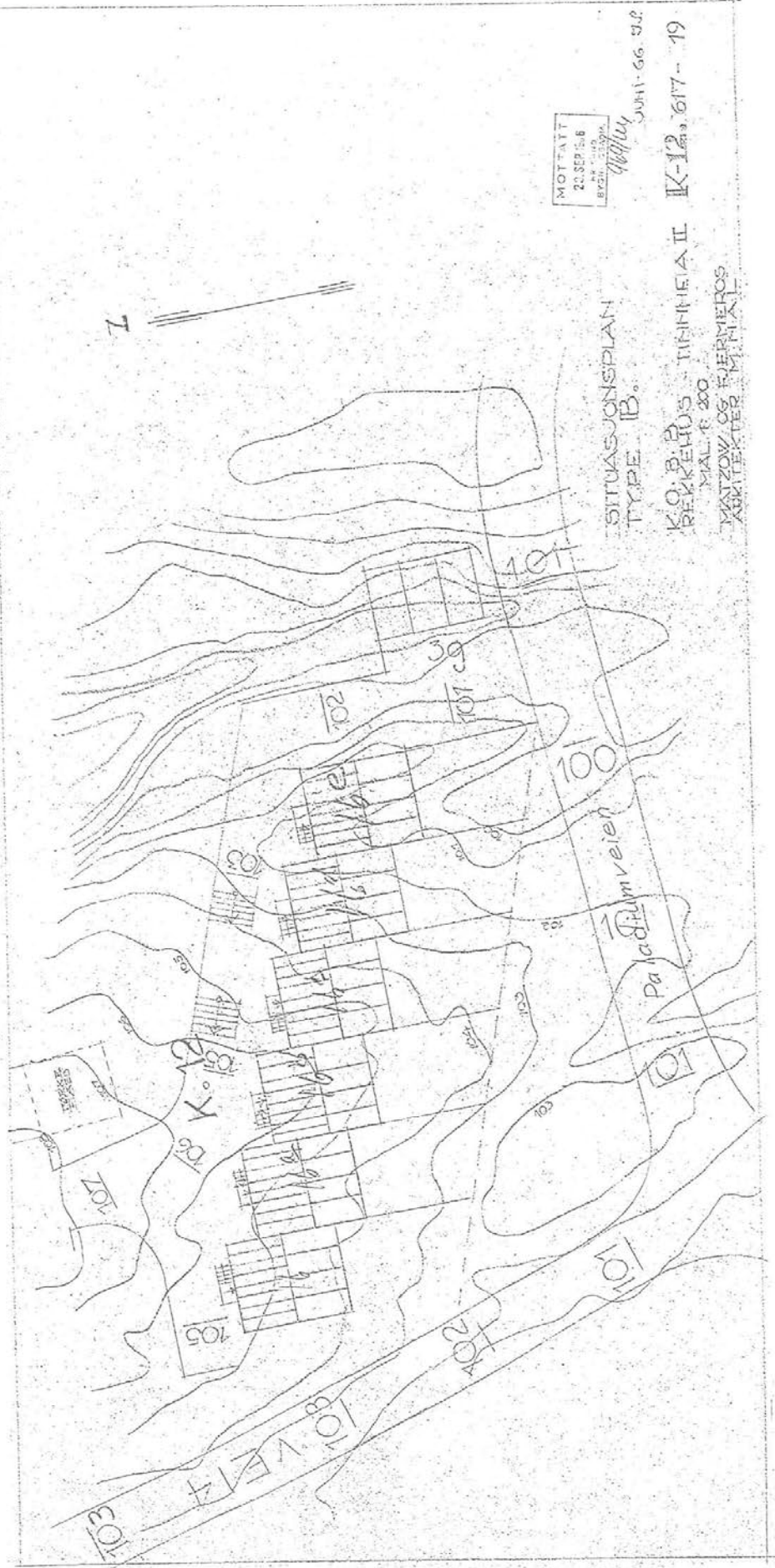
48/114

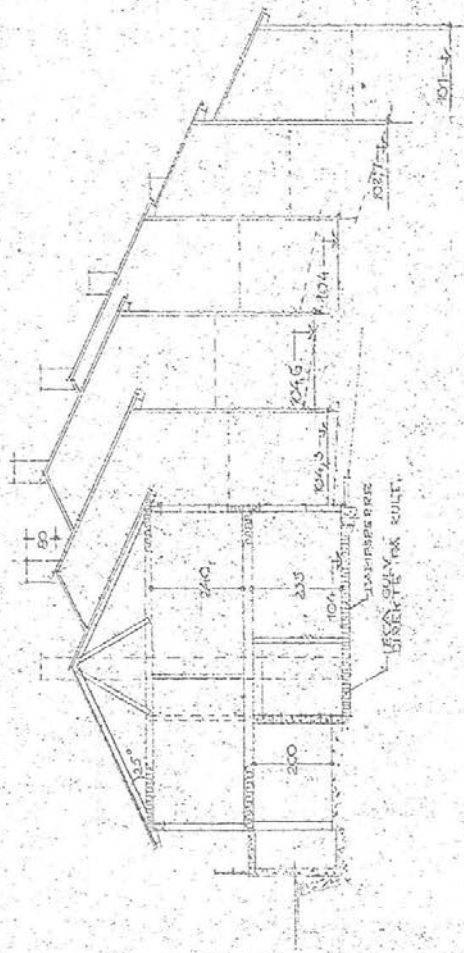
JUNI-66 248

TYPE B.

K.O. B. B.
PEKKEHUS - TINNHEIA II. K-12 of 617-22

MA. 1:100
MATTZON O. J. JERNBERG
ARKITEKTER M. N. A. I.





1:100

SNITT

12/9 19 04
 Godtvald
 Kritischesand Byggnadskontroll

MOTTATT
 20 SEP 1968
 BYGNINGSKONTROLL

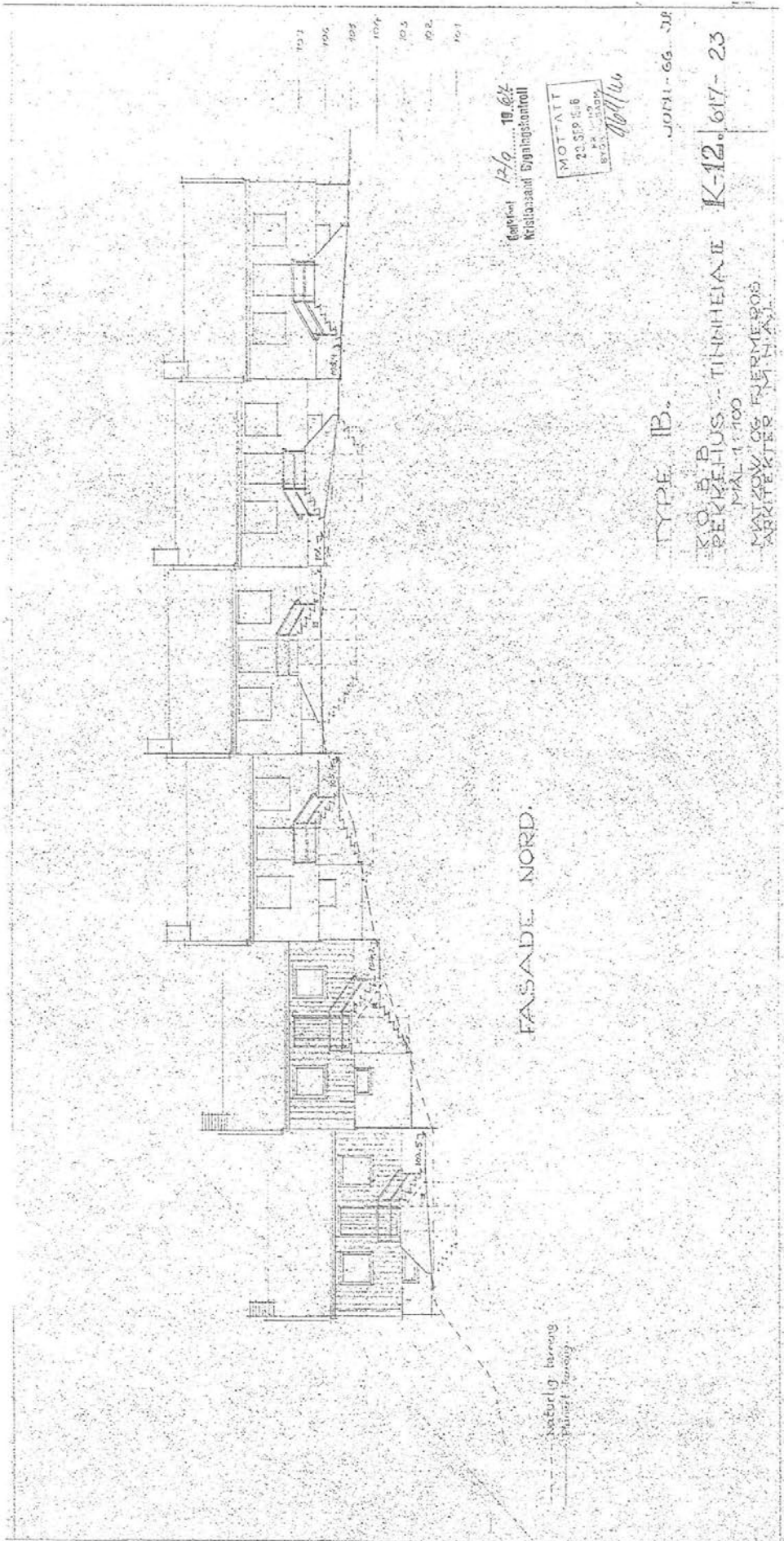
W. Müller

TYPE ID.

K.O. B. B. REKKEHUS - TINNHEIA II K-12, 617 - 24

PAK. 1:100
 MATZOW OG FUERNBERG
 ARKITEKTER M.M.A.L.

JUNI - 66 38



FASADE NORD.

----- Naturlig belysning
----- Planert belysning

12/10 1962
Krisensamt Byggnadskontroll

MOTTATT
23 SEP 62
FR 11.00 AM
BYG

TYPE IB.

K.O. B. P. TINNHEJA II K-12 617-23
BEKKEHUS
SKAL 1:100
MATEKOV OG FERMEBOG
ARKITEKTER

JUNI 66. 3P

107
106
105
104
103
102
101



PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Posttuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544
Org.nr.: NO 963296746 MVAAndersen Arne Bjart
Palladiumveien 16 B
4629 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.

Dato:

HV/97/5618/970831/L42&47

22.05.1997


PALLADIUMVEIEN 16 - TILBYGG GARASJE

Plan- og bygningssjefen godkjenner søknad av 27.04.97 og gir byggetillatelse på følgende vilkår :

1. Garasje må tilpasses bestående garasjer med hensyn til materialvalg og utførelse.
2. Ventilasjon i garasje må utføres i henhold til Byggeforskrift 1987 og Veiledningens kap.47:55.
3. Plan- og bygningsetaten varsles når arbeidet er utført.
4. Gebyr kr 856.- må innbetales. Faktura ettersendes.

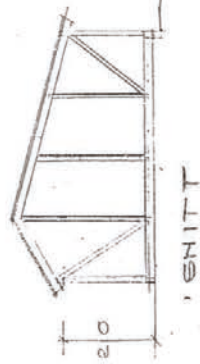
Ett sett godkjente dokumenter returneres.

Med hilsen

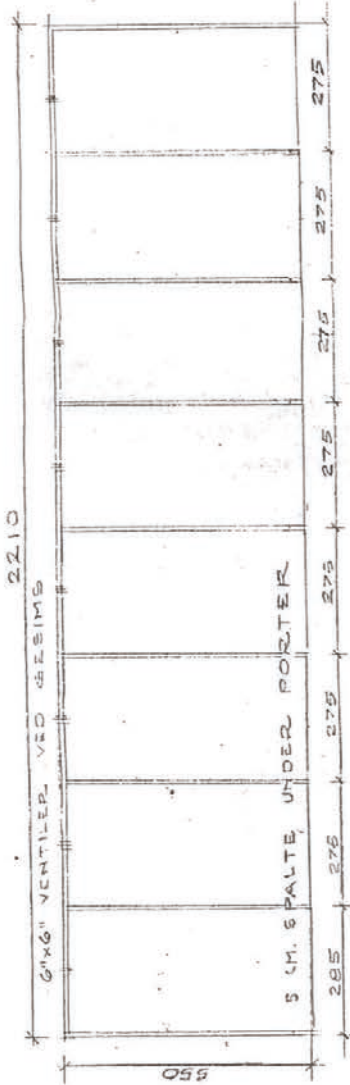

Harry Valdøl
Avd.ingeniør

Vedlegg.

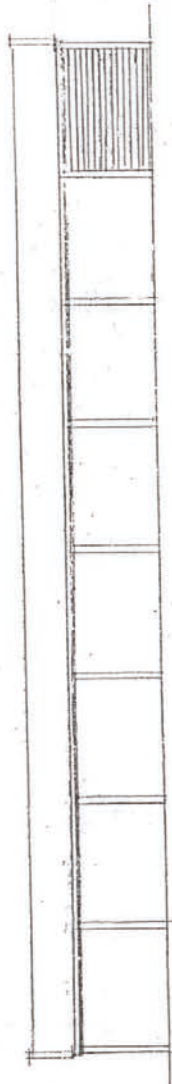
BEA.
2.75 x 5.3
14.3



SNITT



PLAN



FASADE

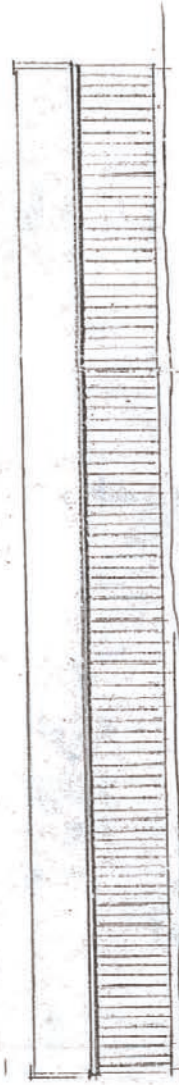


GAVELFASADE

KRISTIANSSAND KOMMUNE
PLAN OG BYGNINGSSETATEN

Møtedag 29 APR 1977

J. nr.
Ark. nr.
Mappe Sak-nr.



FASADE

GARASJER

PALLADIUMVN. 16

MÅL 1:100

25.4.77

12. september 1968

888/68 - JT/tw

Arkitekt Matzow og Fjermeros
Festningsgaten 48
4600 KRISTIANSAND S.

Paladiumveien 10, 12, 14 og 16 - rekkegarasjer (31 stk.).

Deres byggemelding for rekkegarasjer på ovennevnte matr.nr. har vært forelagt byplankontoret som har gitt påtegning slik vedlagte fotostatkopi viser.

Under forutsetning av at garasjene plasseres i henhold til byplankontorets påtegning og vedlagte kart, godkjennes garasjene oppført på følgende vilkår:

Utstikking av garasjene må utføres av byplankontoret.

Garasjene i rekken mellom matr.nr. 10 og 12, Paladiumveien, må kles innvendig med brannherdig kledning slik at nærmeste garasje i tre blir minst 5 meter fra våningshus.

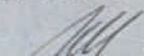
De øvrige garasjerekkene må deles med brannvegg slik at det ikke blir mer enn 4 garasjeenheter i rekken. Veggen tillates oppsatt av bindingsverk med brannherdig kledning på hver side. Den må føres helt opp under taktekkningen.

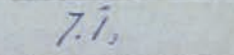
For garasjerekken ved Paladiumveien 16 må nødvendig framåling og tilmåling foretas.

Ventilasjonen må utføres etter gjeldende bestemmelser.

Gebyr må innbetales og godkjent ansvarshavende må undertegne byggemeldingene før arbeidet settes igang.

Bygningskontrollen i Kristiansand


E. Moen

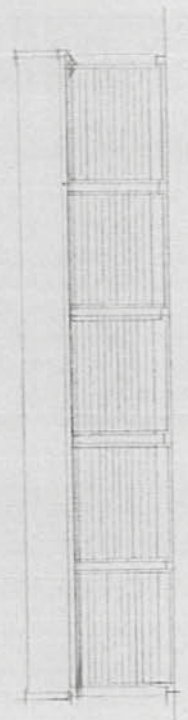

Johs. Timenes

Gjenpart: byplankontoret

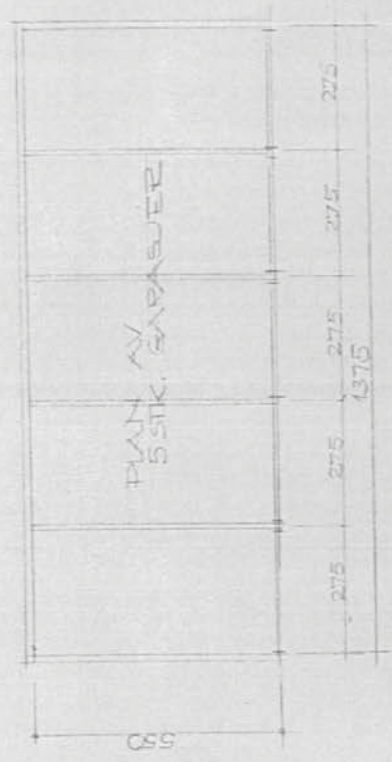


GAVL

SPALTE UNDER GARASJERPORT
OG VED GESIMS.



FASADE



Godkjent... 19. 6. 68.
Kristiansand Bygningskontroll
PA visse vilkår

MOTTATT
15. APRIL 1968
HØYREKONTOR
888/68

12-6-68 99

GARASJER
PALADIUMVEIEN 16.
TINNHEIA II
MÅL 1:100

MATZOW OG FERMERØS
ARKITEKTER M.N.A.L



BYGNINGSKONTROLLEN I
KRISTIANSAND S.

Telefon 2 55 50

BYGGEKORT

Sted Saladinnveien 16 Godkjent den: 12/9-64
Bygningens art: Kollektiv Byggherre: K.O.B.B.
Anmelder: Maizow og Eimers Ansvarshavende:

Ovennevnte byggearbeid tillates igangsatt så snart plasseringen i marken og sokkelhøyden er fastsatt av byplankontoret.

Ansvarshavende skal tilrettelegge arbeidet — varsle og avtale tid med bygningskontrollen for kontroll av:

1. Tomten når denne er utgravd, før forskaling og støping tar til.
2. Fundamenter — forskaling — armering — kulting av kjellergulv — isolasjon av grunnmur og kjellergulv beregnet for beboelse, samt drenering.
3. Etasjeskiller — (armering i dekker og søyler — stålkonstruksjoner og bjelkelag) — vegg — tak og øvrige bærende konstruksjoner.
4. Fuktighet i materialer som skal innkles.
5. Isolasjon av gulv — vegger og tak.
6. Gulv og vegger i bad — dusj — w.c. og vaskerom, før gulv støpes eller vannrett belegg pålegges.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.
8. Puss — innredningsarbeider — ventilasjon og dytting av dører og vinduer.
9. Det ferdige arbeid for utstedelse av ferdigattest. (Nødvendige attester fra helseråd — brannvesnet og ingeniørvesnet må på forhånd være innhentet av ansvarshavende).
10. Ansvarshavende eller den han bemyndiger skal delta i ferdigbesiktigelse.

Dersom bygningen eller del av denne ønskes tatt i bruk før ferdigattest foreligger, skal ansvarshavende varsles om dette.

Selv om et arbeid er kontrollert, har ansvarshavende det fulle ansvar for at arbeidet blir utført i samsvar med de godkjente tegninger og etter bygningslov og forskrifter.

Som ansvarshavende kjenner jeg bygningsrådets godkjennelsesbetingelser og forplikter meg til å ha dette kort — godkjente tegninger og byggeanmeldesen tilgjengelig på byggeplassen. Videre forplikter jeg meg til å oppføre bygningen i henhold til det som er godkjent og rette meg etter bygningskontrollens pålegg.

Kristiansand S. den. 12/9

1967.

Fortim Gisle
Ansvarshavende

Er ikke arbeidet kontrollert innen 3 arbeidsdager etter at det er varslet, kan arbeidet regnes som kontrollert.

Punkt nr.	Anmerkninger	Dato	Besiktiget av
1.	Grunnarb. Støp av grunnmur og forstilling	20/6-68	FFASJ
2.	Bjelkelaget utlagt. Sperrene ferdig sammensatt	21/8-68	FFASJ (17-15-8-4)
3.	Bindingsverket reist. Takkstolene på plass og taket lagt. Pappleggingen pågikk	3/9-68	FFASJ
4.	Vinduer innsatt.	9/9-68	FFASJ
5.	Kontroll. Klart for innredningsarb.	7/10-68	FFASJ
6.	Kontroll. Innredningsarbeid, lnst. av utstyr	juni 69	FFASJ
	Ferdigbefaring. Intet å bemerke.	22/6-70	S. P.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00012943	18.03.2025	1411250090

Om dokumentet

Ident

2006/10801/93

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Skjøte¹⁾

Returneres til:
 Hodne Eiendom AS
 Boks 583
 4664 Kristiansand

TINGLYST
 23 MAI 2006
 Kristiansand byrett
 Dagskontor: 10801

Fødselsnr./Org.nr:

 Ref.nr.
 82

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	151	1515			1/1
1001	Kristiansand	151	1514			1/1
1001	Kristiansand	151	1519			1/1
1001	Kristiansand	151	1520			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja

Beskaffenhet
 1 Bebygd 2 Ubebygd

Bruk av grunn
 B Bolig eiendom F Fritids- eiendom V Forretning/ kontor I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet

Type bolig
 FB Frittligg. enebolig TB Tomanns- bolig RK Rekkehus kjede BL Blokk- leilighet AN Annet


2. Kjøpesum	
kr 2 595 671	Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave(heilt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspro- prisasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangs- auksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifte- oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
kr 2 595 671	

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
963 296 746	KRISTIANSAND KOMMUNE	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
854 745 522	FURUHAUGEN BORETTSLAG	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

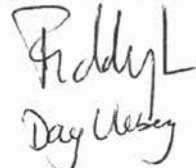



Doknr: 10801 Tinglyst: 23.05.2006 Emb. 093
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Jfr. side 3 i skjøte.	

RETT KOPI
 Hodne Eiendom AS
 4664 Kristiansand

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁶⁾ Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
15-06	KR. SAND
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
 Dag Ulsø	FREDDY LARSSON DAG VLEBERG
8. Erklæring om sivilstand mv.⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
	Kristiansand
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
For Kristiansand kommune i flg. fullmakt 	Gunnar Sannæss
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
⁶⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift

Særskilte avtaler som skal tinglyses, jfr. pkt. 6:

Festekontrakten som er tinglyst på gnr. 151, bnr. 1514, 1515, 1519 og 1520 skal slettes kun i nevnte eiendom.

Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inne på tomten, siik det er opparbeidet i dag.

Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.

Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.

Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.

Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.

Der det er aktuelt er tomten pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte, slik det er i dag.

For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.

Eier av eiendommen oppfordres til å være medlem av områdets velforening.

Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

1/5-06

Kr. SAND

FURUHAUGEN BORETTSLAG

Freddy

FREDDY LARSSON

Dag Ulsberg

DAG VLEBERG

V e d t e k t e r

til reguleringsplan for Tinnheia II, område J,K,L.

Stadfestet 26. 05. 1965

§ 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 og planen forøvrig.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte området er delt i:

- A. Rekkehus (på tomtene J 1-3, K 1-8, K 12, K 19)
- B. Semi-kjedehus (på tomtene J 4-17, K 9-11, K 13-18)
- C. Småhus (på tomtene L 4-6 og 7-10)
- D. Terrassehus (på tomtene L 1-3).

A. Rekkehus.

§ 3.

Rekkehusene kan oppføres i tre og ikke over 1 etasje over ferdig planert terreng på terrengets høyeste side. Kjelleretasje kan innredes til beboelse der terrenget gir anledning til det og så framtidig det skjer i samsvar med bestemmelsene i bygningslovens § 104, pkt. 8.

B. Semi-kjedehus.

§ 4.

Semi-kjedehusene skal oppføres i 2 etasjer og med slik utførelse som er vist på planen. De skal planlegges uten vinduer i nordre eller østre langfasade.

§ 5.

Innenfor en gruppe (i samme kjede) skal anvendes ens hustype.

§ 6.

Mot vei skal husene innen samme gruppe ha ensartet innhegning.

C. Småhus.

§ 7.

Småhus skal ikke være over 1 etasje over ferdig planert terreng på terrengets høyeste side.

A.B.C. - Fellesbestemmelser.

§ 8.

Takvinkelen skal være mellom 10 og 22 1/2°. Samme takvinkel skal søkes gjennomført i de enkelte grupper og rekker av hus.

§ 9.

Eventuelt gjerde mot vei eller eiendomsgrenser skal anmeldes til og godkjennes av byplankontoret. Hvor terrenget tilsier det kan mot vei eller friareal oppføres forstøtningsmur etter byplankontorets anvisning.

§ 10.

Høyde til gesims fra ferdig planert terreng må ikke overstige 3,5 m for 1 etasjes bygg og 5,5 m for 2 etasjes bygg.

D. Terrassehus.

§ 11.

Terrassehus oppføres av brannfaste materialer og med etasjene avtrappet etter terrenget. Terrassehus skal ha samme utforming og fortrinnsvis prosjekteres under ett. Prosjektet skal godkjennes av byplanrådet.

A.B.C.D. Fellesbestemmelser.

§ 12.

Farge på hus skal godkjennes av byplanmyndighetene.

§ 13.

Tomteplan for de enkelte tomter i målestokk 1:200 skal innsendes sammen med byggeanmeldelsen og skal godkjennes av byplankontoret. Tomteplanen skal vise ferdig planerte terrenghøyder og forstøtningsmurer, foruten plassering av tørkestativ og søppelkasser.

§ 14.

Ved behandling av byggesaker skal bygningsrådet påse at bebyggelsen for en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller tomtegruppe for en harmonisk sammenheng i form, høyde og takvinkel.

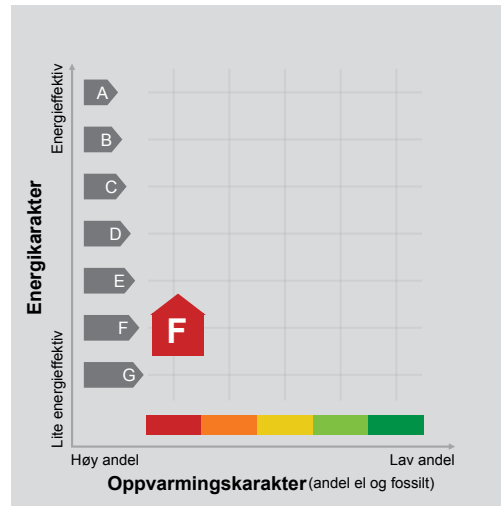
§ 15.

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

§ 16.

Det må ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse vedtekter.

Adresse	Palladiumveien 16C
Postnummer	4629
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	151
Bruksnummer	1515
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168157223
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-97574
Dato	26.03.2025



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

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

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

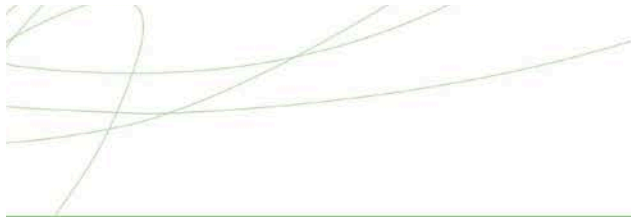
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Spar strøm på kjøkkenet
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1969
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 110
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Prisstatistikk og energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Nabolagsprofil

Palladiumveien 16C - Nabolaget Tinnheia/nordvest - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Malmveien Linje 15	5 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 3.2 km
Kristiansand Kjevik	22 min

Skoler

Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 223 elever, 13 klasser	6 min 0.4 km
Krossen skole (1-7 kl.) 92 elever, 7 klasser	19 min 1.2 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	6 min 2.8 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	9 min 4.8 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	9 min 4.8 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	10 min 5.5 km

«Flott sted å bo. Sentralt men likevel midt i naturen pga stort friområde. Stille og rolig på en behagelig måte. Veldig grønt, flott område.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

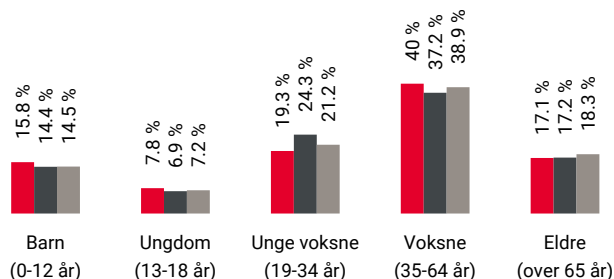
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tinnheia/nordvest	937	421
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tinnstua barnehage (0-5 år) 59 barn	6 min 0.4 km
Hellinga barnehage (1-5 år) 73 barn	25 min 1.9 km
Grim barnehage (1-5 år) 28 barn	6 min 2.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Tinnheia	8 min
Joker Tinnheia PostNord, søndagsåpent	18 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



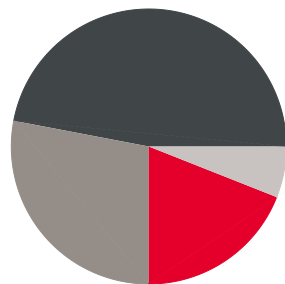
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

Palladiumveien aktivitetsanlegg	3 min	
Ballspill	0.2 km	
Karl Johans Minne skole	5 min	
Aktivitetshall, ballspill, squash	0.4 km	
SKY Fitness Tinnheia	9 min	
Friskis & Sveltis	5 min	

Boligmasse



- 19% enebolig
- 47% rekkehus
- 28% blokk
- 6% annet

«Flott, trygt og nærhet»

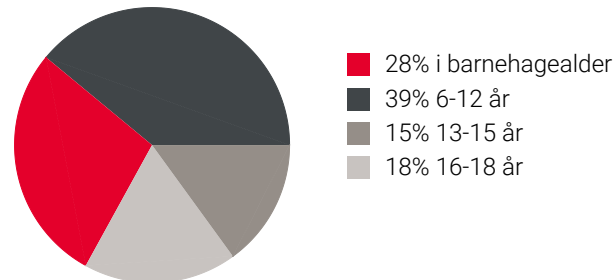
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Slotts Quartalet	7 min	
Apotek 1 Grim	5 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

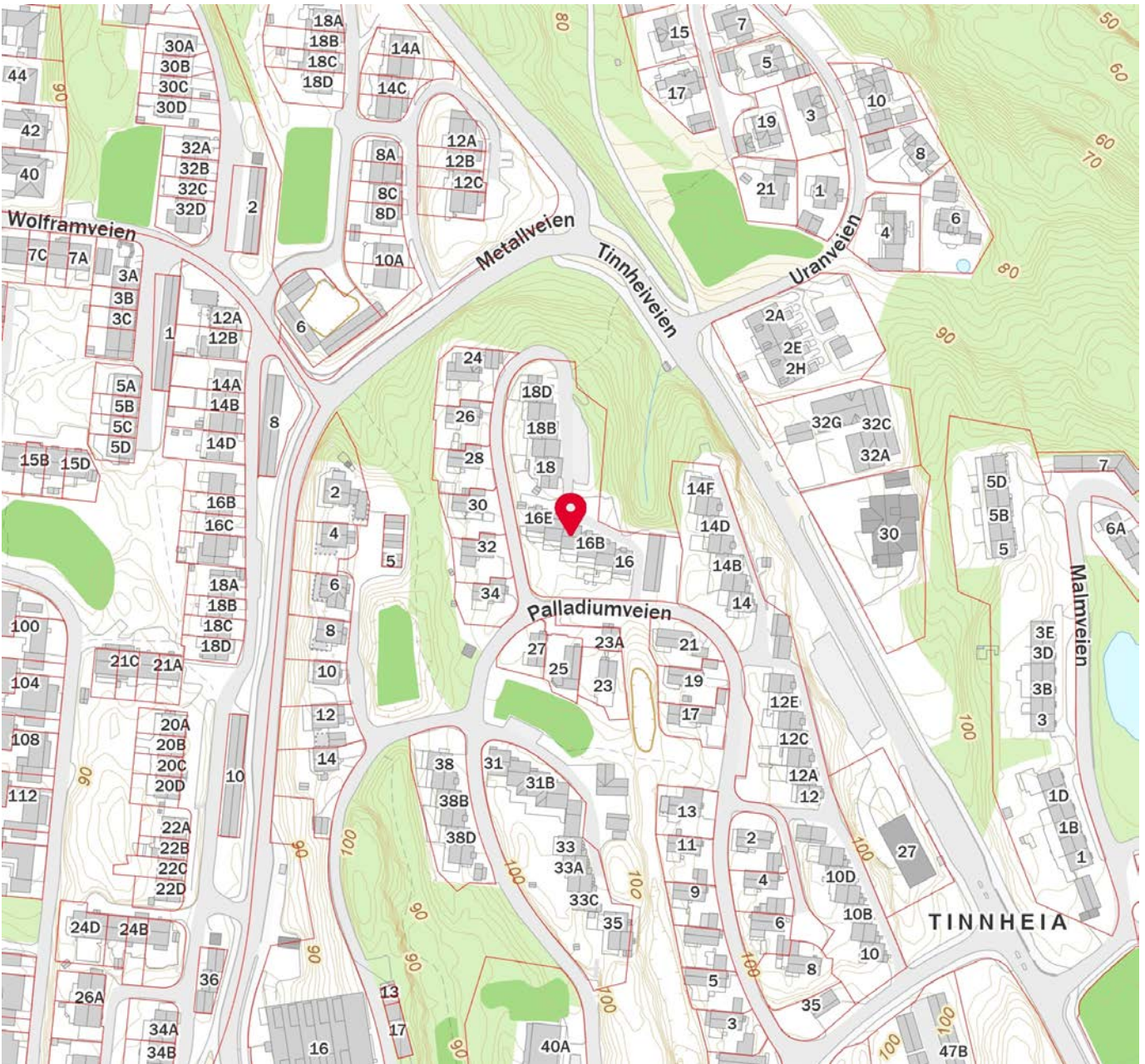
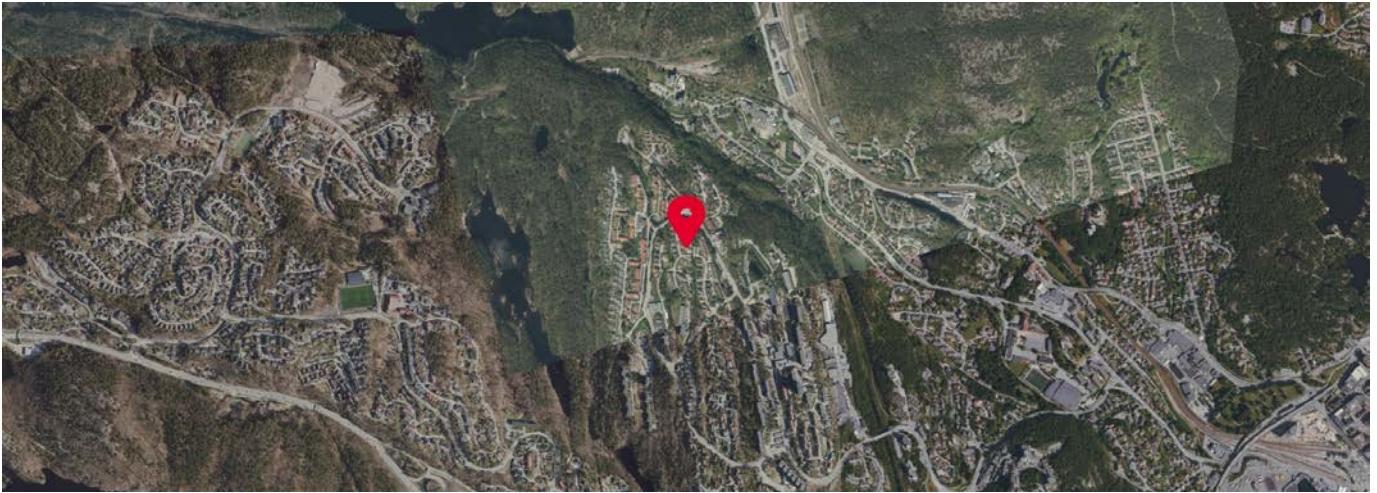
- Tinnheia/nordvest
- Kristiansand
- Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 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 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. 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 o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE 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 liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes 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 overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Palladiumveien 16C
4629 KRISTIANSAND S**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik**Telefon:** 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre