





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 1 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 448 000,-
Omkostn.: Kr 9 118,-
Total ink omk.: Kr 2 347 118,-
Felleskostn.: Kr 5 797,-
Selger: Abdullah Rastari

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 56/79 kvm
Tomtstr.: 6904.2 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 582
Andelsnr.: 11
Oppdragsnr.: 1411250468

Flott 2-roms leilighet i 3 etasje - God utsikt - Heis i bygget - Barnevennlig område

Flott leilighet med sentral beliggenhet på Slettheia, ca. 4 km vest for Kristiansand sentrum. Leiligheten ligger i 3. etasje med heis, og inneholder entré, bad med fliser og varmekabler samt opplegg for vaskemaskin, soverom, kjøkken og stue med utgang til en solrik balkong.

Det medfølger bod, samt tilgang til felles sykkelrom og vaskerom. Området har kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk og flotte turområder. Det er også gode bussforbindelser til resten av Kristiansand.

Verdt å merke seg:

- God planløsning
- Flott utsikt
- Heis i bygget
- Solrik balkong
- Kort vei til skole, barnehage, dagligvare og flotte turområder

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	102
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 8 m²

BRA - b: 15 m²

BRA totalt: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 56 m² Gang, stue, kjøkken, bad, soverom og alkove

BRA-e: 5 m² Bod

BRA-b: 15 m² Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6904.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte arealer for parkering og adkomst, ellers plen. Arealet er hentet fra matrikkelkart og -rapport, dette er ikke er sikker kilde og areal kan avvike fra faktiske forhold og at grensepunkter kan mangle eller være helt eller delvis feil registrert i matrikkelen.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i toppetasjen av høyblokk på Nedre Slettheia, med vidstrakt og nydelig utsikt. En flott beliggenhet med nærhet til det meste. Fra leiligheten er det gangavstand til Slettheia skole, og det ligger også flere barnehager innenfor et par kilometer. Bussforbindelse går like ved leiligheten, med metrolinje M3. Nærområdet fremstår flott med opparbeidede friområder og lekeplasser for de minste. Kort kjøreavstand til Vågsbygd senter, og kun noen minutters kjøring inn til Kvadraturen.

Ellers byr nærområdet på fine tur og rekreasjonsområder ved bl.a Fiskåvannet

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 PVC vinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har hovedytterdør i tre og PVC balkongdør.
- Innglasset balkong med utgang fra kjøkken. Dekke av betong med overflate av teppe. Rekkverk av metall og glass.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte og tapetserte flater. Innvendige tak har malte flater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Våtrom

- Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte og tapetserte flater. Innvendige tak har malte flater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Kjøkken

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
- Det er avløpsrør av støpejern.

- Leiligheten har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer.
- Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Lovlighet

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2011

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Tryg forsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

3. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, soverom og alkove

2 boder

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV/Internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Stor felles parkeringsplass ved blokken.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

3037102

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og sentralfyring. Varmekabler på bad. Leiligheten er tilknyttet et felles fyringsanlegg for blokka, det betales etter registrert forbruk i perioden.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om boligens strømforbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 890 000

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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

Felleskostnader kr 5 797,-

I tillegg:

Forskudd fjernvarme kr 500,-

TV/internett kr 621,-

Fellestiltak kr 50,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 797

Andel Fellesgjeld

Kr 448 000

Andel fellesgjeld år

2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Slettheiveien 68

Organisasjonsnummer

943980276

Andelsnummer

11

Om borettslaget

Borettslaget Slettheiveien 68 er et borettslag 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. Borettslaget består av 40 andeler.

Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Plan for 2025:

Vedlikeholde bygget løpende etter behov, samt fortsetter oppgavene med å gjøre borettslagets utenområder mer imøtekomende. Heisene må vurderes løpende mht. service/utskifting. Det vurderes å få nedgravd søppelanlegg.

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

DKS AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 582 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 11 i Borettslaget Slettheiveien 68 med orgnr. 943980276

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/14/582:

12.09.1968 - Dokumentnr: 6915 - Best. om vann/kloakkledn.

30.10.1973 - Dokumentnr: 10329 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

20.03.1981 - Dokumentnr: 3400 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1401

10.01.1986 - Dokumentnr: 443 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1966 - Dokumentnr: 5737 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:571

24.02.1981 - Dokumentnr: 2256 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1401

01.01.2020 - Dokumentnr: 847194 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:582

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 10 etasjers høyblokk datert 10.02.1969.
Videre foreligger ferdigattest for utvidelse og innglassing av balkonger datert
06.05.2021

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.02.1969.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i regulert område, under reguleringsplan for Slettheia, del av gnr 14
Bnr 1, plan nr 149, fra 30.06.1965, med reguleringsbestemmelser og er godkjent til
boligformål.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller
person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av
de to siste årene.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

1 890 000 (Prisantydning)

448 000 (Andel av fellesgjeld)

2 338 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 768 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 118 (Omkostninger totalt)
17 018 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
19 818 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 347 118 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 355 018 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 357 818 (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 9 118

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

0 Opplysninger fra forretningsfører, belastes selger, ikke mottatt

20 500 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

0 Eierskiftegebyr belastes selger, ikke mottatt beløp

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 89 070

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

26.11.2025













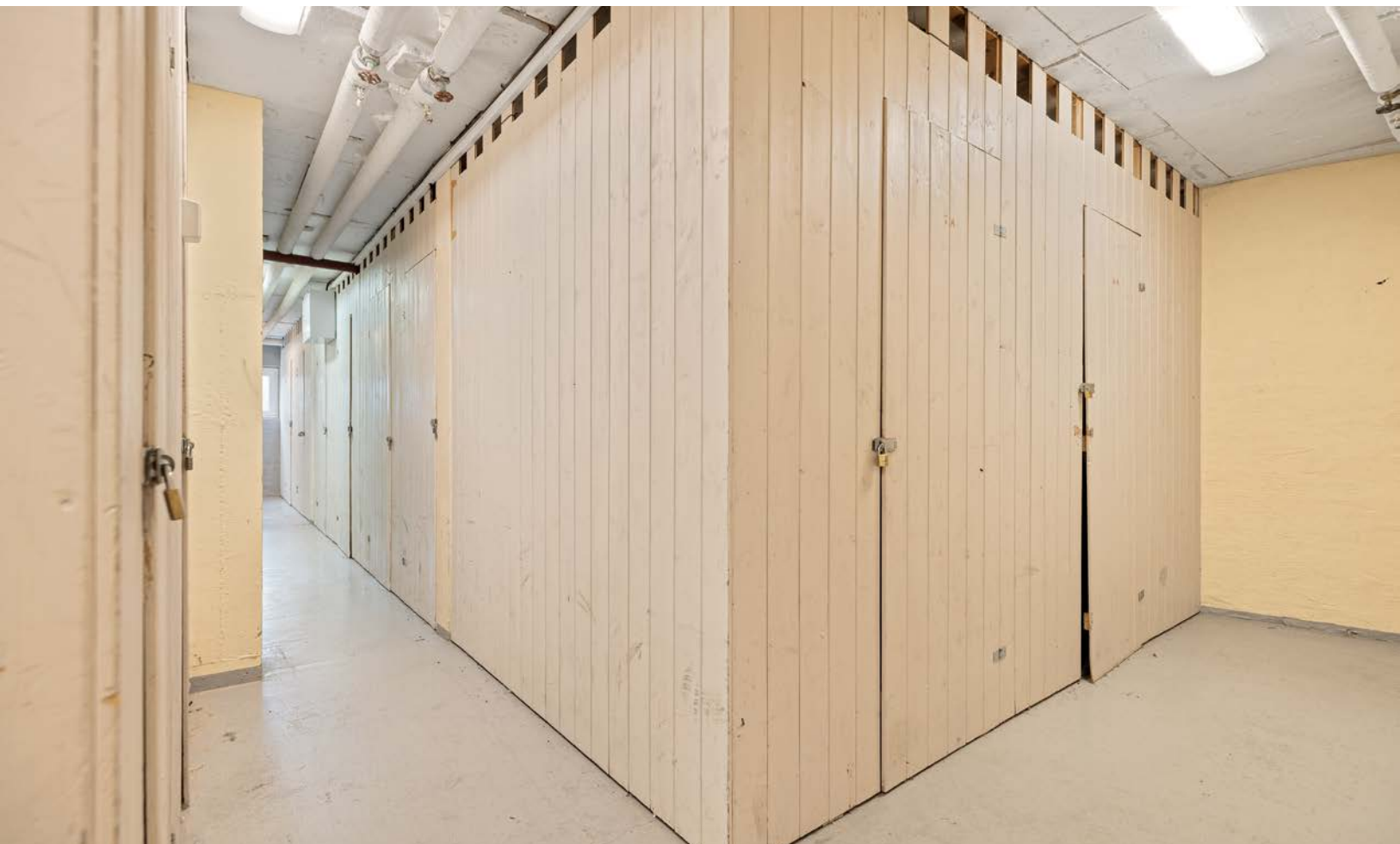












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Slettheiveien 68, 4626 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 14, bnr. 582

 Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 29.10.2025

Oppdragsnr.: 20924-2597

Referansenummer: XG5090

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har hovedytterdør i tre og PVC balkongdør.
Innglasset balkong med utgang fra kjøkken. Dekke av betong med overflate av teppe. Rakkverk av metall og glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte og tapetserte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er eldre slukløsninger og smøremembran med ukjent utførelse.
Slukene ser ut til å være smurt med membran nedi bunnen.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av støpejern.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

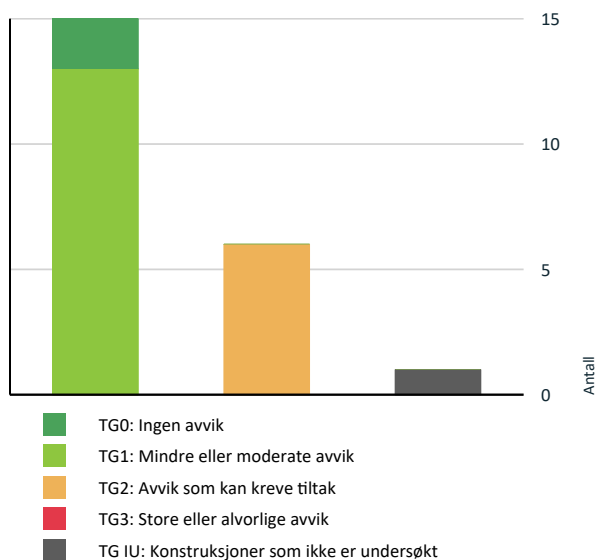
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 28.10.2025 Klokka 10.00

Det var skyer/sol og 8 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ 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.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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 fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1968

Anvendelse

Borettslagsleilighet (i blokk)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

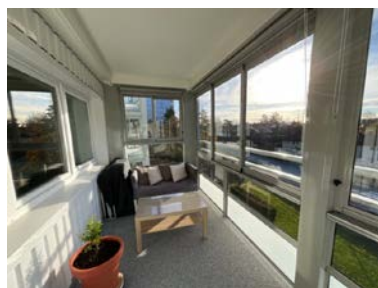
TG 1 Dører

Bygningen har hovedytterdør i tre og PVC balkongdør. Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer av dører må forventes.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med utgang fra kjøkken. Dekke av betong med overflate av teppe. Rakkverk av metall og glass. Innglasset balkonger er noe enklere glasskonstruksjoner der det kan komme vann ved mye nedbør.



TG 1 Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.

I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte og tapetserte flater. Innvendige tak har malte flater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom.

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

Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard (5 mm+-).

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp i flere omganger, sist rundt år 2017.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
 - Det benyttes tett dusjkabinett og gulvet får ingen vannbelastning ved normalt bruk, men hver obs på lekkasjevann.
- Avviket har ingen konsekvens ved dagens bruk, ved endret bruk må det etableres fall til sluk.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre slukløsninger og smøremembran med ukjent utførelse. Slukene ser ut til å være smurt med membran nedi bunnen.

Vurdering av avvik:

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

Membranen er ifølge eier ny i forbindelse med renovering av eldre rør i blokka. Rørene er rehabilitert ca år 2012.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er ikke mulig å søke etter fukt i våtsoner da badet nylig er blitt vasket.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

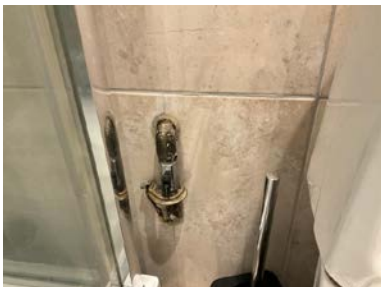
Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

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.



Eldre kobber vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Eier opplyser at rørene i bygget er rehabilitert ca 2012.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder kun de deler av anlegget som ikke er rehabilitert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



Eldre deler under vasken.

1 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

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.

ÅRSAK:

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.

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)



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

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

Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.
Anlegget er kontrollert og avvik utbedret i 2023.

Tilstandsrapport

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Foreligger samsvarserklæring på arbeidene på badet samt oppretting av avvik etter kontroll på anlegget.

Inntak og sikringsskap

3. 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

EL-anlegg har lang levetid om ikke det belastes mer enn beregnet.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av tilsynsrapport fra Agder Energi og fremviste samsvarserklæring på anlegget.

Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.

Ved renovering bør det påregnes utskifting på anlegget.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

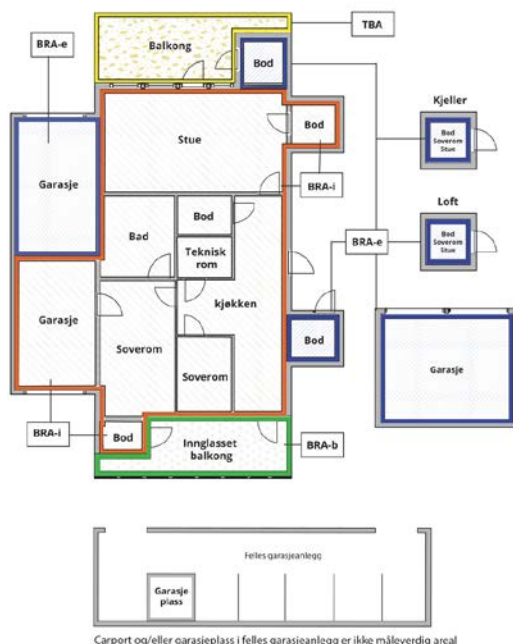
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	56	5	15	76	
Inngangsetasje		3		3	
SUM	56	8	15		
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Soverom, bad, stue, kjøkken, gang, alkove	Bod	
Inngangsetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	56	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	582		0	6904.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Slettheiveien 68

Hjemmelshaver

Borettslaget Slettheiveien 68

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET SLETTHEIVEIEN 68	943980276			Rastari Abdullah

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	27.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	28.10.2025		Gjennomgått	18	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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:** Bygghverks 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 fukttinnhold 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 godkjennelse 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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/XG5090>

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.	
1411250468	

Selger 1 navn
Abdullah Rastari

Gateadresse	
Slettheiveien 68	

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4626

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

13

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250468

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: AR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 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, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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
- 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
- 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

Document reference: 1411250468

Tilleggs kommentar

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 forsikringspremie er 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: 1411250468

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Abdullah Rastari	c4263e69f5d0c98f87078 aef5a8f7a67b46f5605	23.10.2025 07:55:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250468

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Borettslag:	SLETTHEIVEIEN 68			
Org.nr:	943980276			
Andelseler	Abdullah Rastari			
Andelsnummer:	Snr 11			
Brl.er reg. i Grunnboken.				
Forsikringsselskap og kundenummer:	FREMTIND - 3037102			
Feste/ Elertomt:	Elertomt			
Felleslån	Kr. 20.700.000			
Type lån	Annuitet			
Nedbetalingstid ant. år f.o.m	30 år fra 15.08.20			
Lånegiver	Nordea			
Fastrentesats: 5 %	Andelshavers rtr./avdrag pr. mnd.: kr.			
3 år f.o.m. 10/-24	3.500,-			
Eiers andel fellesgjeld (2 roms)	Kr. 448.000,-			
Långiver NORDEA	Lånet kan ikke nedbetales Individuelt			
Kan kjøper stilles ansvarlig for øvrige andelselesers mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter hørende til prosjektet?	Alle andelselere er solidarisk ansvarlige. Ikke medlem i sikringsfondet			
Månedlige felleskostnader:	Se vedlegg. +kr 10,- om avt.giro ikke benyttes			
Likningsverdi:				
Relevante rettigheter og forpliktelser for Innehaver:	Konferer styreleder i borettslaget			
Styreleder:	INGEBJØRG HUSTVEDT			
Tlf:				
Mail	<u>Ingebjorg.hustvedt@hotmail.com</u>			
Forkjøpsrett:	Utlysning av forkjøpsrett for beboere og godkjenning av ny andelseler, må rettes til styret i borettslaget v/styreleder.			
Gebyr kr 7.768,- ved anvendelse Adm.gebyr for utlysning kr 3.000,-	2801 27 53995			
Følgende gebyrer v/salg overføres DKS AS`konto.				
Eierskliftegebyr/opplysninger	Kr 5.256,- +mva kr 1.314,-= kr 6.570,-			
Meglerinfo	Kr 3.200,- +mva kr 800,-= kr 4.000,-			
Følgende beløp bes overført borettslagets konto.	6319.07.37243			
Tilbakehold for avregning varme	Kr 5.000,-			
Evt. husleierestanse	Ta kontakt før oppgjør			
Anvarlig DKS	<u>bernt.ivar@dksas.no</u>			
Megler: Aktiv	<u>Anniken.holby@aktiv.no</u>			
Vedlegg:	Vedtekter, Husordensregler, årsregnskap			
Adresse: DKS AS Kjøita 21 3 etg. 4630 KR.SAND	Postadresse: Postboks 4074 4689 KR SAND	Telefon: 90 19 23 49	Bankgiro: 2801.27.53995 Email: <u>bernt.ivar@dksas.no</u>	Organisasjonsnr.: NO 977475228MVA

Faktura

Fakturanr: 4003564
Fakturadato: 01.10.2025
Leveringsdato: 01.10.2025
Deres referanse:
Rekvisisjon:

Kundenr. 100011
Rastari Abdullah
Sletthelvelen 68-3C

4626 KRISTIANSAND S

Varenr	Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
12	Fjernvarme oppgjør 1.5.24 til 31.5.25	1,00	2607,58		2 607,58
Periode 01.10.2025-31.10.2025					
1	Felleskostnad 2 v	1,00	5797,00		5 797,00
2	Forskudd fjernvarme	1,00	500,00		500,00
3	TV / Internett	1,00	621,00		621,00
4	Fellestiltak	1,00	50,00		50,00

Sum eks mva: 6 968,-

Totalsum: 4 380,00

Sum å betale: 4 380,00

BELASTES VIA AVTALEGIRO

Forfallsdato:

20.10.2025

KID:

400356401000114

Bankgiro:

63190737243

Sum å betale:

4 380,00

Adresse

BRL SLETTHEIVEIEN 68
c/o DKS AS
Boks 4074
4689 KRISTIANSAND S

Kontakt

Tlf: 90192349
Epost: bernt.lvar@dksas.no
Web:
Vår referanse:

Firma

Foretaksregisteret
no 943980276
IBAN
SWIFT

Velkommen

til

Borettslaget

Slettheiveien 68

INFO TIL NYINNFLYTTEDE

Forvaltning/administrasjon

Borettslagets høyeste myndighet er generalforsamlingen, hvor andelseierne selv møter fram og vedtar hvordan laget skal styres. Generalforsamlingen skal avholdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinær generalforsamling kan avholdes når som helst, når styret, revisor, forretningsfører eller når minst fire av andelseierne som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det, og samtidig oppgir hva som ønskes behandlet.

For øvrig må også saker som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamlingen, innleveres til styret i god tid slik at saken kan bli tatt med på dagsorden. Saker som ikke står på dagsorden, kan ikke formelt behandles på generalforsamlingen. Den som melder inn sak må selv være til stede på generalforsamlingen.

Det er generalforsamlingen som velger formann og styremedlemmer. Iflg. loven blir de valgt for 2 år. Varamedlemmer blir valgt for 1 år. Styret skal bestå av minst 2-4 medlemmer. I tillegg kan det velges 2 varamedlemmer til Styret.

Styret skal styre laget etter lov om borettslag, husleieloven, lagets vedtekter og pålegg fra generalforsamlingen, og det skal hvert år skrives årsberetning som sendes ut sammen med årets regnskap. Både årsberetningen og regnskapet skal godkjennes av generalforsamlingen.

Forretningsfører.

DKS AS-økonomitjenester,

Besøksadresse; Kjøita 21, 3.etasje, 4630 Kristiansand

Postadresse; Postboks 4074, 4689 Kristiansand

telefon 90 19 23 49 er lagets forretningsfører. Det fører lagets regnskap , sørger for innkreving av husleie, holder oversikt over andelshaverne og foretar utbetalinger av attesterte regninger, samt bistår styret om ønskelig.

Nyttige opplysninger

Felleskostnader

Husleie/fellesutgifter skal betales punktlig via faktura tilsendt på mail eller bankgiroblankett innen 20. i hver måned. Etter denne datoen vil man bli registrert automatisk på datasystemets restanseliste for skyldig husleie. Hvis ikke leien blir betalt ved forfall, blir man ilagt et purregebyr.

Betales leien fremdeles ikke, kan Borettslaget sende krav med begjæring om utkastelse.

Det er bare Styret som kan gi en eventuell utsettelse av husleiebetalingen.

Nøkler

Andelseieren skal ha minst en nøkkel til postkassen og 3 nøkler til leilighet/inngangsdør/vaskerom. B-og C-leiligheter har minst 1 nøkkel til deres bod på etasjeplan.

Nye nøkler må rekvireres via fstyrelder eller vaktmesteren. Andelseier tar selv denne kostnaden.

Ringekløkke

Borettslaget har calling-anlegg knyttet til hovedinngangsdøren.

Dersom det ringer på døren via calling-anlegget i leiligheten, så kan hovedinngangsdøren åpnes ved å trykke knappen på callinganlegget ved leilighetens ytterdør.

Slipp ikke inn uvedkommende!

Vannkranen

Skulle det oppstå vannlekkasje, må man stenge hovedkranen straks. Den er plassert lengst til høyre i kjøkkenbenken i A og C leilighetene, og lengst til venstre i B og D leilighetene.

Vannskader

Ved lekkasjer/vannskader, kontakt lagets styreleder eller vaktmester snarest. Vanligvis belastes leieboeren innboforsikring alle private skader. Borettslagets forsikring dekker kun bygningsmessige skader.

Den enkelte andelseier står selv ansvarlig for å tegne og betale dekkende forsikring.

Oppvarming

Leilighetene er tilknyttet fjernvarmeanlegg for blokka. Varmen betales etter registrert forbruk i perioden. Varmemåleren på radiatoren blir avlest elektronisk av Ista, og avregningen foretas om høsten.

Det innbetales forskudd på fyringen i husleia, som trekkes fra ved oppgjør.

Eventuelle skader på radiatoren eller kranen må rapporteres skriftlig til Styret slik at utbedringer kan bli foretatt på et passende tidspunkt og må bekostes av andelshaver.

Varmtvann

Egen varmtvannsbereder sørger for varmt vann til kjøkken og bad. Oppvarmingen går på leieboerens egen strømmåler.

TV/Internett

Borettslaget er tilknyttet Telia`s kabelnett og bredbånd. Grunnpakken er inkludert i felleskostnadene. Tjenester utover grunnpakken må andelseierne selv avtale og dekke.(www.telia.no)

Heiser

I blokka er det en stor heis og en liten heis. Skulle man bli stående fast i heisen, forsøk å trykk på stopp-knappen, deretter på knappen for etasjen over eller under. Hvis dette ikke fungerer så må man trykke inn alarmknappen i 10 sekunder. Man vil da få kontakt med en alarmsentral som vil sende ut en reparatør for assistanse. Vaktmester har spesialnøkkel for å kunne åpne heisdørene. Hvis det oppdages skade på heisen, så må det rapporters snarest mulig til Styret.

Boder

Hver leilighet har en bod i kjelleren. Disse er merket med leilighetsnummer, og beboerne må selv sørge for at disse er tilstrekkelig låst med hengelås. B og C leiligheter har i tillegg hver sin bod på etasjeplan.

Dørene til kjellerbodene skal alltid være låst.

Fellestiltak

Fellestiltak holdes 1-2 ganger i året. Det vil da bli plassert ut en container til søppel. Etter fellestiltaket er det muligheter for beboerne til å kvitte seg med noe av sitt avfall som ikke går i dunkene.

Vaskeri

Andelseierne har tilgang til å bruke vaskeriet i kjelleren to timer om gangen mellom 07.00 og 21.00. Egen tavle til å reservere tid henger på veggen. Den som vasker disponerer begge maskinene i den perioden vedkommende har reservert seg for. Den som er ferdig med sin vaskeperiode kan i tillegg bruke tørketrommelen maks. en halv time inn i neste vaskeperiode.

Maskinene og trommel betjenes med betalingsautomat integrert i maskinene. Både vaskemaskiner og tørketrommel har maks 4 kg tøypasitet. Dette må respekteres.

Innerst i vaskeriet er det mulig å henge tøyet til tørk i 24 timer på eget ansvar.

Brannsikkerhet

Alle leilighetene har seriekoblet røykvarsler og tilsluttet brannalarmanlegget. Andelseier er selv pliktig til å etterse at røykvarsler og brannslukningsapparat fungerer.. Brannslukningsapparat(pulverapparat) må vendes noen ganger i året for full utnyttelse. Andelseier har selv ansvar for at disse oppgavene blir gjort.

Husordensregler/Vedtekter

For å sikre andelseiernes ro, orden og et hyggelig bomiljø, har vi husordensregler/vedtekter som den enkelte andelseier har plikt til å følge.

Dette gjelder også eventuelle oppslag på tavla fra Styret.

HUSORDENSREGLER

FOR

Borettslaget Slettheiveien 68

Formål: Ivareta og sikre alle andelshavere / leieboere ro, orden og trivsel i borettslaget, samt ivareta brannsikring og redusere tyveri fra eiendommen.

Ansvar: Hver enkelt andelshaver / leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i reglene blir overholdt.

Brudd på reglene vil bli påtalt skriftlig av styret. Gjentatte brudd kan få konsekvenser for andelshaver ved at det blir tatt skritt som kan føre til utkastelse. Ved innflytting skal husordensreglene utleveres til andelshaver / leieboeren, som plikter å gjøre seg kjent med reglene.

1. Ro i leilighetene / sameiet.

Det skal være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl 07.00.

Ytterdøren skal være låst hele døgnet.

Bruk av drill og snekring bør unngås før kl 08.00 og etter kl 19.00.

På søn- og helligdager bør slik aktivitet ikke settes i gang. Dersom det må utføres, skal det skje så hensynsfullt som mulig.

Nabovarsel gis ved spesielle anledninger.

2. Avfallshåndtering.

Henviser til kommunens brosjyre om avfallssortering. Den er utlevert til hver leilighet.

Avfall skal ikke lagres i fellesarealet!

Hver enkelt beboer er ansvarlig for å ivareta (fjerne) avfall ut over husholdningsavfall.

Sortering av avfall er viktig!

Grå dunker.

Det skal kun kastes husholdningsavfall i de grå dunkene. Matolje skal ikke kastes i sluk, men håndteres iht. Kommunens retningslinjer. Ikke kast fulle søppelsekker, trematerialer og andre rester etter oppussing og lignende. Dunkene har ikke kapasitet til dette og renovasjonsvesenet nekter å tømme dersom dunken er overfylt.

Vi bestiller container en gang i året slik at beboerne kan kvitte seg med avfall som ikke kastes i søppeldunkene.

Brune dunker.

Det skal kun matavfall i disse. Bruk utleverte poser og lukk dem før de kastes. Dersom avfallet er svært fuktig pakkes det først i en avis. Det skal ikke plastposer i disse dunkene. Hageavfall (bio) kan kastes om det er plass. Bioposer kan avhentes hos vaktmesteren.

Grønne dunker.

I disse dunkene legges papir og papp. Kartonger skal være flatpakkede. Liten brun avfallsdunk og grønn papirkurv skal følge leilighetene og ikke tas med ved flytting.

OBS!

Maling, batterier, olje og annet spesialavfall må ikke kastes i dunkene. Større ting, rester etter ombygging og oppussing og lignende må fjernes av den enkelte for egen regning.

3. Boder.

Hver enkelt eier er tildelt en bod.

Oppbevaring av utstyr i gang- og fellesområdet er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

4. Brannsikring.

Hver leilighet er tildelt et brannslukningsapparat (pulver) og brannvarslere. Som er tilknyttet brannalarmanlegget

Eier er ansvarlig for at det brannsikringsutstyret som tilhører leiligheten fungerer til enhver tid. Mislighold kan føre til at eier blir holdt økonomisk ansvarlig.

5. Røyking.

Røykeforbud inne i fellesområder og oppganger.

6. Uteareal.

Vern om plener og beplantninger.

Felles tiltak arrangeres i løpet av våren og høsten. Styret innkaller ved behov.

Legg ikke ut mat til fugler eller dyr, dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.

7. Husdyr.

Hver andelshaver er ansvarlig for å holde orden / rent i forbindelse med husdyrhold.

8. Navneskilt.

Postkasse og inngangsdør skal følge en felles standard. Ved skifte av skilt må man rette en forespørsel til leverandør, evt. posten for bestilling.

9. Biler.

Det er forbudt å parkere biler inntil blokka, unntatt ved lasting og lossing av bilen, for en kortere periode (maks 15 min.). Biler må kun parkeres på oppmerkede plasser. Bilene må ikke stå i veien for snøbrøyting, søppeltømming og ambulanse.

Biler skal ikke stå på tomgang utenfor borettslaget.

Uregistrerte biler skal fjernes fra eiendommen. Hvis dette ikke blir respektert blir kjøretøyet fjernet for eiers regning.

Det er ikke tillatt å vaske bilen foran inngangspartiet

10. Vaskerommet.

Vaskeriet kan brukes mellom 07.15 og 20.00. Vaskemaskiner og tørketrommel kan reserveres og benyttes av andelseier 3 timer pr. gang og tørketrommel maks en halvtime inn i neste vaskeperiode.

Det er integrert kortautomat i vaskemaskinene og tørketrommel.

Barn har kun adgang til vaskeriet sammen med voksne og må ikke være alene der.

Vi har en utslagsvask med kran til disposisjon som kun skal brukes til å fylle vann eller tømme ut vann. Tøy som blir liggende i vasken blir fjernet.

Vaskeriet skal forlates ryddig

11. Renhold i fellesarealet.

Borettslaget har ansatt renholdspersonell som har hovedansvar for jevnlig rengjøring av fellesarealer inne. Dette gjelder rengjøring av ganger i alle etasjer, heiser, branntrapper, inngangsparti, ganger til boder/kjeller og vaskeri.

Renhold utenom dette må andelseieren selv rydde opp. Etter oppussing(gipsstøv), knust glass, søl av væske o.l.

12. Parabol

Det er ikke tillatt med parabolantennor.

13. Nøkler

Vaktmester har universalnøkler til borettslaget.
Disse skal kun brukes ved varsling av felles tiltak.

Andelshaver må, om det ønskes, selv ordne med oppbevaring av reservenøkler hos venner og familie hvis uhellet skulle være ute. Nye nøkler kan bestilles av styret/forretningsfører

14. Sykler.

Syklene skal plasseres i sykkelstativet utenfor bygget eller i egen kjellerbod.
Pga. brannsikkerhet er det forbudt å parkere sykler på fellesveranda på etasjeplan, i kjellergang, i inngang/trappeoppgang eller i fellesganger.

15. Leietakere

Andelshaver har helt ut ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget får av hans leietakere.

Andelshaver må søke styret ved utleie.

Kopi av kontrakt sendes styret med navn og tlf./mailadresse på leietaker.

Årsmøtet 29.03.2023

1.FORMÅL

1.1 Formål

Borettslaget Slettheiveien 68 er et borettslag 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

Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 40 andeler.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 borettslagsloven § 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 en 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 av andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier

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

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

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

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

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

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldene når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp – eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte eller separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelser i husstandsfellesskapsloven.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldene og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punk 3-2, jfr. borettslagsloven.

3-2 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok meldingen om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsadvarsel 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, foretas loddtrekning.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlig ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukerne av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året, jf. Borettslagsloven. Reglene gjelder ethvert utlån av boligen, også om dette skjer uten betaling. Utgangspunktet i borettslagsloven er at andelseier må søke om utleie. Dette gjelder ikke for denne typen korttidsutleie. Dersom korttidsutleien fører til urimelige ulempe for naboene, vil det være et mislighold som kan få konsekvenser både for eier og leietaker. Boligen kan også leies for lengre perioder, men da må flere vilkår være oppfylt, og det må søkes til styret.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett og - eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstander 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 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 i laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikter

(1) *Andelseier/leietaker har ikke anledning til å foreta bygningsmessige forandringer av fellesanlegg, balkonger, installasjoner eller bærende konstruksjoner. Det er ikke tillatt å fjerne fasademateriell eller skillevegg på balkongene.*

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som tilhører boligen, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer (inn- og utvendig) inngangsdør, radiator, garasjeport, porttelefon, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendig flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Endringer i leiligheten som krever autoriserte fagfolk for å få utført arbeidene som for eksempel rørlegger- og elektrikerarbeider, skal utføres i h.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser og forskrifter. Borettslaget krever at alle arbeider innen el. installasjoner og rørleggerarbeid utføres av faglig godkjente firma som er registrert i Norge. Alle inngangsdører skal ha systemlås, og endringer/ny nøkler/nye låser, skal bestilles og håndteres av borettslagets drift.

Radiator skal til enhver tid være forskriftsmessig montert, samt være i driftsmessig stand.

Inngangsdører skal ha likt utseende, de skal tilfredsstille branntekniske og lydtekniske krav.

Alle balkonger skal ha rett antall magnetnøkler, samt en vinkelnøkkel. Balkongene skal til enhver tid være i orden. Feil eller mangler skal varsles til styret umiddelbart.

Dører og vinduer inn mot balkonger som skal skiftes ut, skal bekostes 100 % av andelseier. Arbeidet skal utføres i regi av borettslaget.

Andelseier skal på forespørsel fra styret i borettslaget, fremvise skriftlig dokumentasjon på alt utført arbeid.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap, fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr

inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendig dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense dreneringsrennene på balkongen.

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven. Dersom en andelseier har utvist uaktsomhet vil vedkommende bli belastet for egenandel, pr. mars 2023, kr. 10.000,-.

(8) Andelseier er selv pliktig til å forsikre innbo, samt glass og sanitærporseelen.

(9) Andelseier skal legge til rette for at innleid rengjøringsfirma kan få utført sitt arbeid på en hensiktsmessig måte. Fellesområdet skal være fritt for gjenstander.

(10) Ved salg av leilighet, skal selger overlevere like mange nøkler/magnetnøkler til dører og vinduer som er utlevert. Dersom en eller flere nøkler/adgangsbrikker/magnetnøkler mangler, belastes selger for det som mangler. Ved salg av leilighet, skal det være systemlås på leilighetsdør og postkasse ved overtakelse. Mangler dette, må selger bekoste dette på vegne av kjøper. Balkong skal ha rett antall magnetnøkler ved overlevering, samt en vinkelnøkkel. Mangler dette, belastes dette selger.

(11) Brannslange/ pulverapparat, brannvarsler, samt alt av utstyr til TV og internett følger leiligheten. Ved utflytting skal dekoder og fjernkontroll leveres tilbake til TV-/internettleverandør i deres lokaler i Kristiansand. Dersom noe av dette mangler ved ettersyn og/eller salg, belastes eier/selger for det som mangler og det gis en kort frist til å anskaffe det som måtte mangle.

(12) Andelseier skal til enhver tid utøve aktsomhet med tanke på brannsikkerhet. Branninstruks henger oppslått i alle inngangspartiene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers, 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 fasadevinduer ved A- og D-leiligheter. Dette omfatter og reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Utskifting av ytterdør til leilighetene er den enkelte andelseiers ansvar. Kostnad forbundet med reparasjon/utskifting belastes den enkelt andelseier.

(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, jfr. borettslagslovens § 5-18.

5-3 Kameraovervåking og nøkkelbrikkesystem.

I borettslaget er det kameraovervåking. Styret har utarbeidet retningslinjer for bruk og loggføring av kameraovervåking. Bruken av kameraovervåkingen skal til enhver tid følge Datatilsynets bestemmelser.

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 husordensreglene.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagsloven § 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamling. 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. Protokollene skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Styret har arbeidsgiveransvaret for borettslagets ansatte.

(5) Styret inngår avtaler med leverandører og ansetter forretningsfører.

(6) Styret kan endre husordensreglene til borettslaget med en måneds varsel.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

(2) Styret kan meddele prokura.

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. Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Dette etter Kap. 7. i Borettslagslova.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører. Innkalling skal gjennomføres etter Lov om borettslag §7-4 (4).

(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 beslutningene av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de angitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes 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 fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på forsamlingen 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 slag eller krav om fravikelse etter borettslagsloven § 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.

10-2 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. VEDTEKSENDRING OG FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to-tredjedel av de angitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag.

Det vises ellers til Lov om Borettslag.



**BORETTSLAGET
SLETTHEIVEIEN 68**

**Årsregnskap
2024**

ÅRSMELDING 2024

I. VIRKSOMHETENS ART OG OMFANG

Borettslaget Slettheiveien 68 er et frittstående borettslag som er lokalisert på Slettheia.

II. DRIFT AV BORETTSLAGET

A. STYRETS SAMMENSETNING

Styreleder Ingebjørg Hustvedt

Nestleder: Rolf Jarnes

Styremedlemmer: Terje Roland

STYRETS FUNKSJONER OG STØTTE

Styrets primæroppgaver i 2024 har vært å vedlikeholde bygget etter behov. Uteområdet er også planert ut og sådd gress.

Videre nevnes oppfølging av tilbud og utførelse av div. andre arbeider, gjennomføring av HMS-planen inkl. mye sekretærarbeid, samt annet ordinært styrearbeid.

Revisjon: Revisjonsfirma Rune Svendsen AS

Forretningsfører: DKS AS

Vaktmester: Brabo AS

B. MØTEVIRKSOMHET

Styret har avholdt flere styremøter siden sist årsmøte. I tillegg til dette har man foretatt en del styrevedtak via e-postkommunikasjon mellom styremedlemmene.

Vi har også hatt mange møter og befaringer i perioden med entreprenører og forskjellige aktuelle firmaer, håndverkere og tilbydere av vedlikehold og utstyr.

D. STYRETS ARBEID OG INITIATIV I PERIODEN

2024 ble igjen et travelt år for styret. I tillegg til tidligere nevnte ansvar har også styret fulgt opp andre entreprenører, innhentet anbud på arbeid for borettslaget, ivaretatt sentralfyringsanlegget, bl.a. ved å fortsette jobben med å kvalitetssikre anleggets drift i samarbeid med leverandører. Det å bruke tid på å innhente anbud. Det er sendt ut infoskriv fra styret gjennom året. Noen utfordringer med enkelte andelshavere medfører også mye arbeid.

III. PLANER FREMOVER

A. FOR 2025 UTFØRES OG FORESLÅS FØLGENDE

Vedlikeholde bygget løpende etter behov, samt fortsetter oppgavene med å gjøre borettslagets uteområder mer imøtekommende. Heisene må vurderes løpende mht. service/utskifting. Det vurderes å få nedgrav søppelanlegg.

V. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A. ARBEIDSMILJØ OG TILTAK

Styret arbeider aktivt med HMS-arbeid, og har foretatt den lovpålagte gjennomgangen av dette. Det er lagt vekt på innkjøp av sikkerhetsutstyr og egnet verktøy/utstyr til vaktmesteren. Det er ikke registrert personskader på arbeidsplassen i inneværende år.

B. SIKKERHET

- 1) Det er årlig kontroll av hovedtavle, felles sikringsskap og kontakter. Nødlyskontroll utføres månedlig og årlig.
- 2) Planer for beredskap ved alvorlige hendelser i borettslaget, er under kontinuerlig revisjon. .

C. DET YTRE MILJØ

- 1) Borettslaget driver ikke med noe som forurensar eller kan være skadelig for miljøet, utover det som forekommer ved ordinær drift av et borettslag.

D. DET INDRE MILJØ

- 1) Selv om vi også i denne perioden har fått henvendelser og klager fra beboere som opplever støy fra naboer, synes det allikevel som at de fleste tar ansvar og nødvendig hensyn.

VI. ØKONOMI

A. BANK & FORSIKRING

Borettslaget bruker Nordea, og er forsikret gjennom Fremtind
Lånerenten pr. februar-25er på 4,85 % - fastrente i 3 år

B. OMSETNING AV LEILIGHETER, BRUKSOVERLATING, JURIDISKE EIERE

Det er omsatt noen leiligheter

Antall juridiske eiere er 1. (Kristiansand Kommune).

Borettslaget Sletthelvelen 68

C. BUDSJETTER OG REGNSKAP

Styret har behandlet og godkjent årsregnskapet for året, som er satt opp under forutsetning om videre drift. Det bekreftes at det ikke er noen kjente forhold som hindrer en slik videre drift. Det vises til regnskapet og oppstillingen over disponible midler, og til rapporten om eiendommens tilstand.

Styret presiserer at borettslaget har en sunn økonomi, og lav gjeldsgrad i forhold til antatt verdi. I henhold til regnskapet, er borettslagets disponible midler ved utgangen av året på kr. 812.572,-.

Kristiansand 13. januar 2025



Ingebjørg Hustvedt
Styreleder



Rolf Jarnes
Nesteleder



Terje Roland
Styremedlem

RESULTATREGNSKAP					
BORETTSLAGET SLETTHEIVEIEN 68					
	Noter	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 012 153	2 745 700	3 018 000	3 018 000
TV/internett		256 262	236 801	249 600	264 500
Andre driftsinntekter		63 584	23 541	50 000	50 000
SUM INNTEKTER		3 331 999	3 006 042	3 317 600	3 332 500
SUM INNTEKTER		3 331 999	3 006 042	3 317 600	3 332 500
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	53 306	174 490	210 000	50 000
Styrehonorar	1	123 228	123 228	135 000	120 000
Vaktmestertjeneste		86 175	0	0	100 000
Avskrivninger	11	0	0	0	0
Revisjonshonorar	2	15 120	15 120	16 000	16 000
Forretningsførerhonorar		72 500	70 628	72 500	75 000
Andre fremmedtjenester		50 533	39 900	35 000	35 000
Vedlikehold av bygget	4	0	0	0	0
TV/Internett		257 928	245 542	249 600	264 500
Kostnader heisanlegg		104 906	206 666	200 000	120 000
Forsikringer		96 403	83 761	90 000	120 000
Kommunale avgifter, eiendomsskatt	5	565 855	499 153	525 000	580 000
Fellesstrøm		95 987	113 269	120 000	110 000
Snørydding/brøyting		25 625	35 961	40 000	35 000
Andre driftskostnader	6	141 390	288 269	250 000	250 000
SUM KOSTNADER		1 688 956	1 895 987	1 943 100	1 875 500
DRIFTSRESULTAT		1 643 043	1 110 055	1 374 500	1 457 000
FINANSINNTEKT- OG KOSTNAD					
Renteinntekter		20 118	940	1 000	15 000
Rentekostnader		-1 296 604	-1 116 178	-1 300 000	-1 000 000
RESULTAT AV FINANSINNT. OG KOSTNAD		-1 276 486	-1 115 238	-1 299 000	-985 000
ÅRSRESULTAT		366 557	-5 183	75 500	472 000

Overføringer:

Overført til egenkapital fra IN	0	0
Overført til annen egenkapital	366 557	-5 183

BALANSE			
BORETTSLAGET SLETTHEIVEIEN 68			
	Noter	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomt	11	5 370 169	5 370 169
Balkongene/grøntanlegg	11	15 179 637	15 179 637
Brannalarmanlegget	11	555 000	555 000
Andre driftsmidler	11		
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		0	0
Sum anleggsmidler		21 104 806	21 104 806
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 076	84 365
Forskuddsbetalte kostnader		0	25 723
Fjernvarmeoppgjør		0	0
Bankinnskudd, kontanter			
Lønstående på driftskonto		971 517	481 857
Kontanter			
Sum omløpsmidler		983 593	591 945
SUM EIENDELER		22 088 399	21 696 751
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Egenkapital fra IN		4 000	4 000
Opplyst egenkapital		169 328	-197 229
Sum egenkapital	12	173 328	-193 229
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	20 700 249	20 726 729
Borettsinnskudd	9	1 043 800	1 043 800
Sum langsiktig gjeld		21 744 049	21 770 529
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader			
Fjernvarme		144 391	104 591
Leverandører		26 631	0
Skyldig offentlige myndigheter			3 176
Ammen kortsiktig gjeld		0	11 684
Sum kortsiktig gjeld		171 022	119 451
Sum gjeld		21 915 071	21 889 980
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 088 399	21 696 751
Pantstillelser:			
		20 700 249	20 726 729

Kr. sand, den 13.01.2025

Terje Roland
Terje Roland
Styremedlem

Ingebjørg Hustvedt
Ingebjørg Hustvedt
Styreleder

Rolf Jansen
Rolf Jansen
Styremedlem

BRL. SLETTHEIVEIEN 68

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Note 1:Lønninger

Det er 2 ansatte i borettslaget

Note 2:Styrehonorar/personalkostnader

Det er utbetalt styrehonorar og andre lønninger, ferie penger og arb. g. avgift i alt kr. 176.534,-.

Note 3:Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er på kr.15.120,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4:Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 5:Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vann- og kloakkavgift, renovasjonsavgift og eiendomsskatt.

Note 6:Andre driftskostnader/vedlikehold

Service brannvarslingssystemet	12.883
Repr. tørketrommel/vaskemaskin	7.794
Egenandel forsikring	10.000
Containere	21.230
Serviceavtale Ventec	3.094
Årskontroll nødlys m.m. – internkontroll EL	13.825
Ny dør entre/balkong	39.496
Opplysningskilt m/fundament	11.078
Rettet feil fra EL-kontroll	2.363
Reparasjon rør til utekran	2.984
Medl. skap Huseiernes landsf.	3.100
<u>Andre småutgifter</u>	<u>13.543</u>
<u>I alt</u>	<u>141.390</u>

Note 7:Bygning

Anskaffet år 1968.Inngående verdi av bygning/tomt ved overgang til de nye forskriftene er satt til bokført verdi pr. 1.1.2006 kr. 5.370.169,- slik overgangsreglene sier. Bygningen gjennomgår større renovasjonsarbeid ifb. med montering av nye balkonger i 2020 og 2021. Eiendommen er fullverdiforsikret i Fremtind.

Note 8:Pantegjeld

Långiver : NORDEA
Opprinnelig låneår : 2018
Løpetid : 30 år
Rente : Fastrente, 4,85% pr. 31.12.
Lånet er annuitetslån pr. 31.12. kr. 20.700.249,-.

Det er 40 leiligheter i borettslaget, hhv. 20 stk. 2 roms og 20 stk. 4 roms
4 roms har gjeld kr. 560.567,-. Og 2 roms har gjeld kr. 466.113,- pr. 31.12.

Restgjeld etter 5 år kr. 20.275.000,-

Note 9:Borettsinnskudd.

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10:Pantstillelser 11: Anleggsmidler

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 20.700.249 sikret med pant. Eiendommen som er stillet som pant har ved årets slutt en bokført verdi på kr. 20.549.806. Eiendommens bokførte verdi overstiger, etter styrets mening, klart den langsiktige gjelden ut fra hva boenhetene omsettes for og da en merverdi som tilsier positiv egenkapital.

Note 12:Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	4 000	4 000
Opptjent egenkapital	-197 229	-192 046
Årets resultat	366.557	- 5 183
Sum egenkapital 31.12	169.328	-193 229

Bygningens bokførte verdier overstiger, etter styrets mening, klart den langsiktige gjelden ut fra hva boenhetenes omsettes for og da en merverdi som tilsier positiv egenkapital.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET SLETTHEIVEIEN 68

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BORETTSLAGET SLETTHEIVEIEN 68 som viser et overskudd på kr 366 557. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler 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 2024 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 informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Revisornummer 818 393 482

Mobil 917 17097

E-post revisor.rune@outlook.com

Ægirsvei 10
PB 1617 Lundsiden
4688 KRISTIANSAND

Revisjonsfirma
Rune Svendsen AS



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 enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Kristiansand, 17. januar 2025
Revisjonsfirma Rune Svendsen AS


Rune Svendsen

Statsautorisert revisor

Revisornummer 818 393 482

Mobil 917 17097

E-post revisor.rune@outlook.com

Ægirsvei 10
PB 1617 Lundsiden
4688 KRISTIANSAND

BORETTSLAGET SLETTHEIVEIEN 68

Disponible midler	Note	2024	2023		Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01		472 495	766 126		812 572
B: Endring i disponible midler:					
Årets resultat (se resultatregnskap)		366 557	-5 183		472 000
Tilbakeføring av avskrivning		0	0		0
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning					
Fradrag for gjennomført påkostning		0			
Salgssum ved salg av anl.midler					
Opptak langsiktige lån		0			
Avdrag på langsiktige lån		-26 480	-288 448		-200 000
IN-avdrag					
Tilleggsinnbet. borettsinnskudd					
Diverse tilganger		0			
Tilbakeført påløpne avdrag pantelån					
B. ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER		340 077	-293 631	0	272 000
C. DISPONIBLE MIDLER 31.12		812 572	472 494	0	1 084 572
Omløpsmidler:		983 593	591 945		
Kortsiktig gjeld:		171 022	119 451		
Disponible midler:		812 572	472 495		

Protokoll

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

20. februar 2025 kl. 17:00

Sted: Bomberommet

1. KONSTITUERING

Registrerte antall andelseiere:	9
Herav registrerte antall fullmakter:	0
Godkjent innkalling.	Ja
Godkjent dagsorden.	Ja
Valgt møteleder:	Bernt Ivar Olsen
Valgt referent:	Bernt Ivar Olsen
Valgt tellekorps:	Ingen
Valgt andelseiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder:	Diana Minnaar

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2024:

Vedtak:

Fremlagte årsberetning ble enstemmig godkjent uten bemerkninger.
Styremedlem Rolf Jarnes informerte om hva styret hadde fokus på, deriblandt kostnadsbesparelser. Her nevnes bruk av Brabo AS i stedet for egen vaktmester, strømtiltak, heistiltak og fremforhandlet ny leveranse på TV/internett.
Det ble satt fokus også på søppelhåndteringen og at alle må bli bedre til å sortere denne.

3. ÅRSREGNSKAP 2024:

Vedtak:

Fremlagte årsregnskap ble enstemmig godkjent uten bemerkninger

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR:

Vedtak:

Styret godtgjøres iht. budsjett og revisor dekkes etter regning.

5. INNKOMNE FORSLAG:

Valg av ny revisor – Revisjon Sør AS ble valgt..

6. BUDSJETT FOR 2025:

Vedtak:

Fremlagte budsjett for 2025 ble enstemmig godkjent. Ingen økning av fellesutgiftene.

Borettslaget Sletttheiveien 68

7. VALG AV STYRE

Følgende ble valgt:

Ingebjørg Hustvedt	sittende
Terje Roland	2 år
Rolf Jarnes	sittende

Ingebjørg Hustvedt ble valgt som leder.

8. VALG AV VALGKOMITEN

Følgende ble valgt:

Zemrie Dakaj og Diana Minnaar

Mer var ikke til behandling.



Bernt Ivar Olsen
Møteleder



Diana Minnaar

Slettheiveien 68, Gnr.14 bnr.582

Arkivbds

1967 10-etg. boligblokk for BBL Nye Hjem

B 490

S 96

1992 Etterisolering og utv.kledning for BRL.Slettheiv.

B 490

Kristiansand Bygningskontroll.



FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

Brødrene Reme

anmeldte bygningsarbeide på

Slettheiveien nr. 68 - 10 etasjers høyblokk

er utført i henhold til lov og forskrifter.

Huset må males ferdig utvendig.

Gjenpart: brannvesenet

Kristiansand den **10. februar** 19 **69**

Jens Timmer
bygningssjef
lms

am
A. M. Olsen

THV. OLSEN TRYKKERI



KRISTIANSAND KOMMUNE

kopi
Teknisk sektor

BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgaten 22
Posttuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 042 75530
Telefax: 042 75544

Splitt Profil AS
PB 1100
4641 SØGNE

Deres ref.

Vår ref.
92/13794/922501 SP/rh

Dato: 16.12.1992

SLETTHEIVEIEN 68 - ETTERISOLERING OG UTVENDIG KLEDNING

Deres byggemelding av 30.11.92.

Bygningssjefen godkjenner etterisolering og kledning som anmeldt.

Søknad om ansvarsrett er mottatt og godkjent.

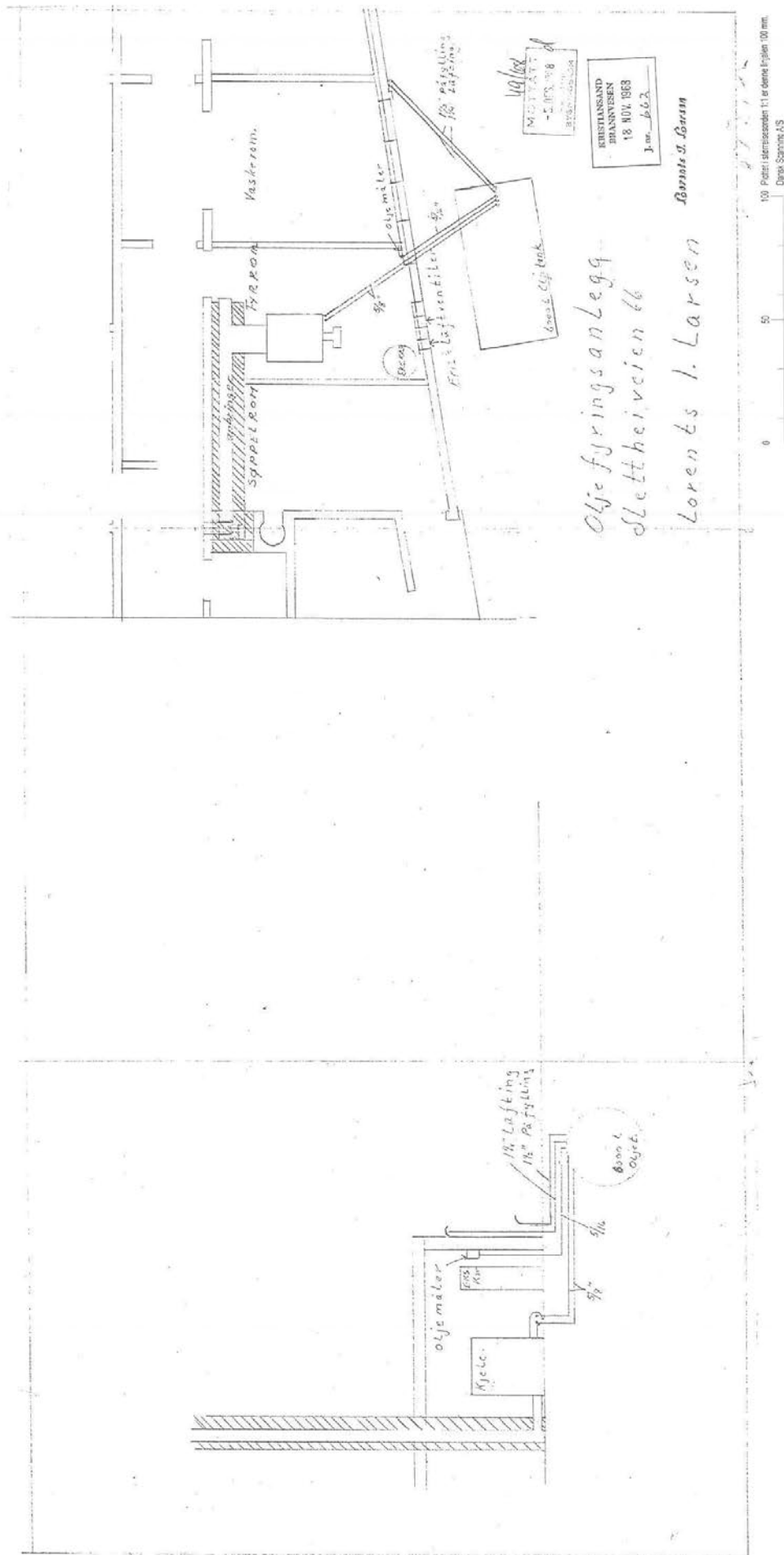
Det er meget viktig at konstruksjonen blir solid forankret i betongveggene.

Gebyr kr. 350.- bes innbetalt på regning nr. *97567*

PD
P. Dalen
bygningssjef

S. Pedersen
S. Pedersen

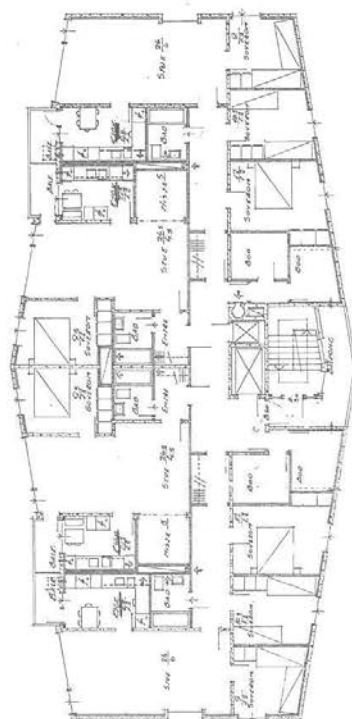
Gjenpart m/regning: Helge Rinden, Slettheiveien 68, 4626 Kr.sand



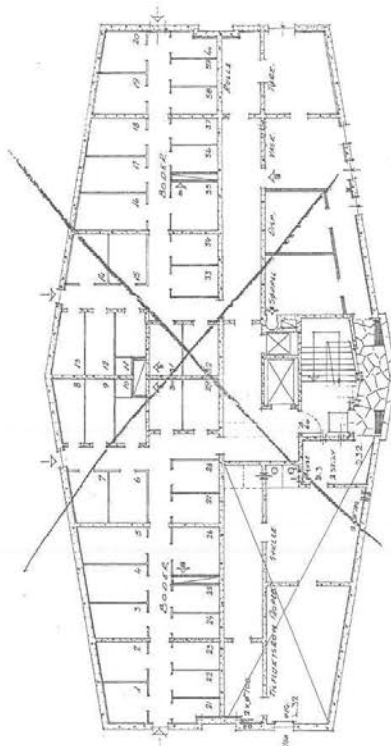


OLAV SØNDROL ARKITEKT M.N.A.L.

10. Påber i sammensorden 11 er denne injuden 102 mm
Cantek Scanning A/S



—ETASJEPLAN—



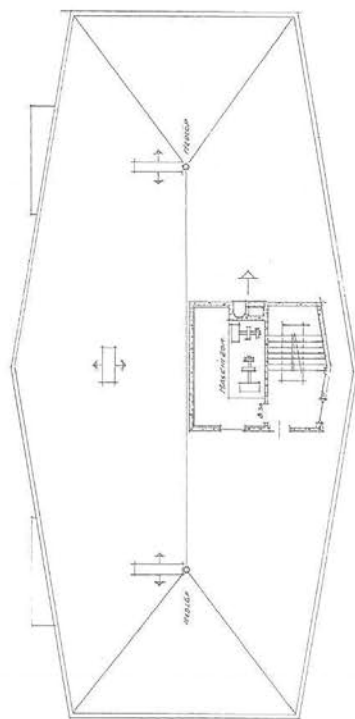
-KJELLER-

308
 1965
 308
 1965

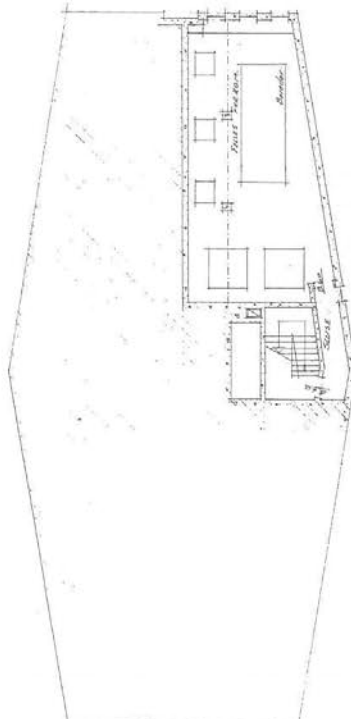
RECEIVED
13 AUG 1965
U.S. AIR FORCE
586-1

HØYHUS SLETTU
FOR B.B.L. NYEHJEM
SLETTENVEN NR. 44
OLAV SØNDRØL
ADRIERT
M. A. L.
5-55 Arkiv 15865
TEGN NR. 780BL. 7
ETASJEPLAN
KJELLER 1:100

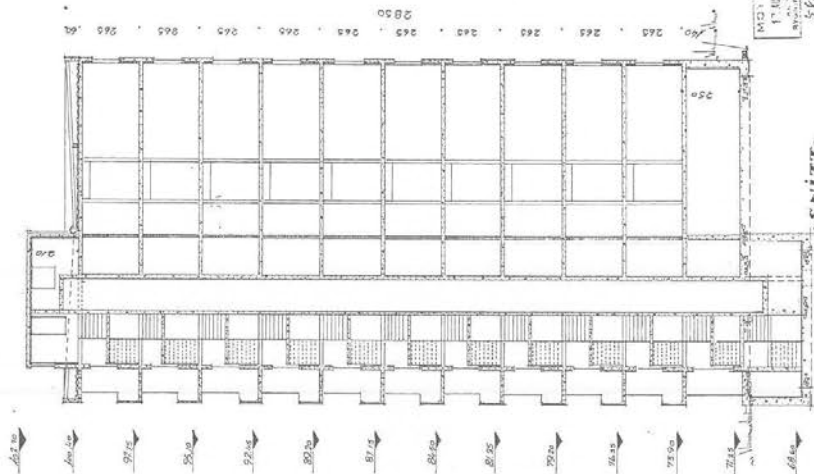
Model : van der Schoot 1.1 of during ingrain 100 mm
Cura Scanning 4.5



-TAKPLAN-



-UNDERKJELLER-



-SNITT-

Byggetid 17. 10. 1915
Arkitekt 1915-1916
Byggetid 1916

MO 1 TATT
17. 10. 1915
1916

HØYHUS SLETTHEIA
FOR B.B.L. NYE HJEM
SLETTHEIEN NR. 22
OLAV SØNDRØL ANSATT. 55-62 A. 4a 1885

Byggetid 17. 10. 1915
Arkitekt 1915-1916
Byggetid 1916



Kristiansand
kommune

BALCO AB
c/o Balco ASSandstuveien 60A
1184 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/05049-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
06.05.2021

Slettheiveien 68, utvidelse og innglassing av balkonger - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 582 / 0 / 0
Ansvarlig søker: BALCO AB
Tiltakshaver: BORETTSLAGET SLETTHEIVEIEN 68

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 01.09.2020.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Mary Simonsen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
BORETTSLAGET SLETTHEIVEIEN 68

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
48053094

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Kristiansand
kommune

BALCO AB
c/o Balco ASSandstuveien 60A
1184 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/05049-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
01.09.2020

Slettheiveien 68, utvidelse og innglassing av balkonger - tillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 582 / 0 / 0
Ansvarlig søker: BALCO AB
Tiltakshaver: BORETTSLAGET SLETTHEIVEIEN 68

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 27.08.2020 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter utvidelse og innglassing av balkonger.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Vi viser til ett-trinns søknad mottatt 27.08.2020. Søknaden omfatter utvidelse og innglassing av balkonger. BRA er uendret.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Slettheia, del av Gnr.14, Bnr.1, P-149, vedtatt 30.6.1965.
Formål: Blokkbebyggelse.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende

Sikker post
(adresse til e-dialog)

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven [§§ 3-1, 29-1](#) og [29-2](#).

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 27.08.2020 til grunn for sin vurdering av endringene og mener at tiltaket er estetisk tilfredsstillende.

Naturmangfoldloven

Etter Naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og bygningssmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt.

Beliggenhet og høydeplassering:

Tiltaket plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og **evt. søknad om endring av tillatelse**. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Gjennomføringsplan:

Gjennomføringsplan versjon 1 er mottatt. Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.

2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2020, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2020.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Fasadeendring	5043	6 000
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		7 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

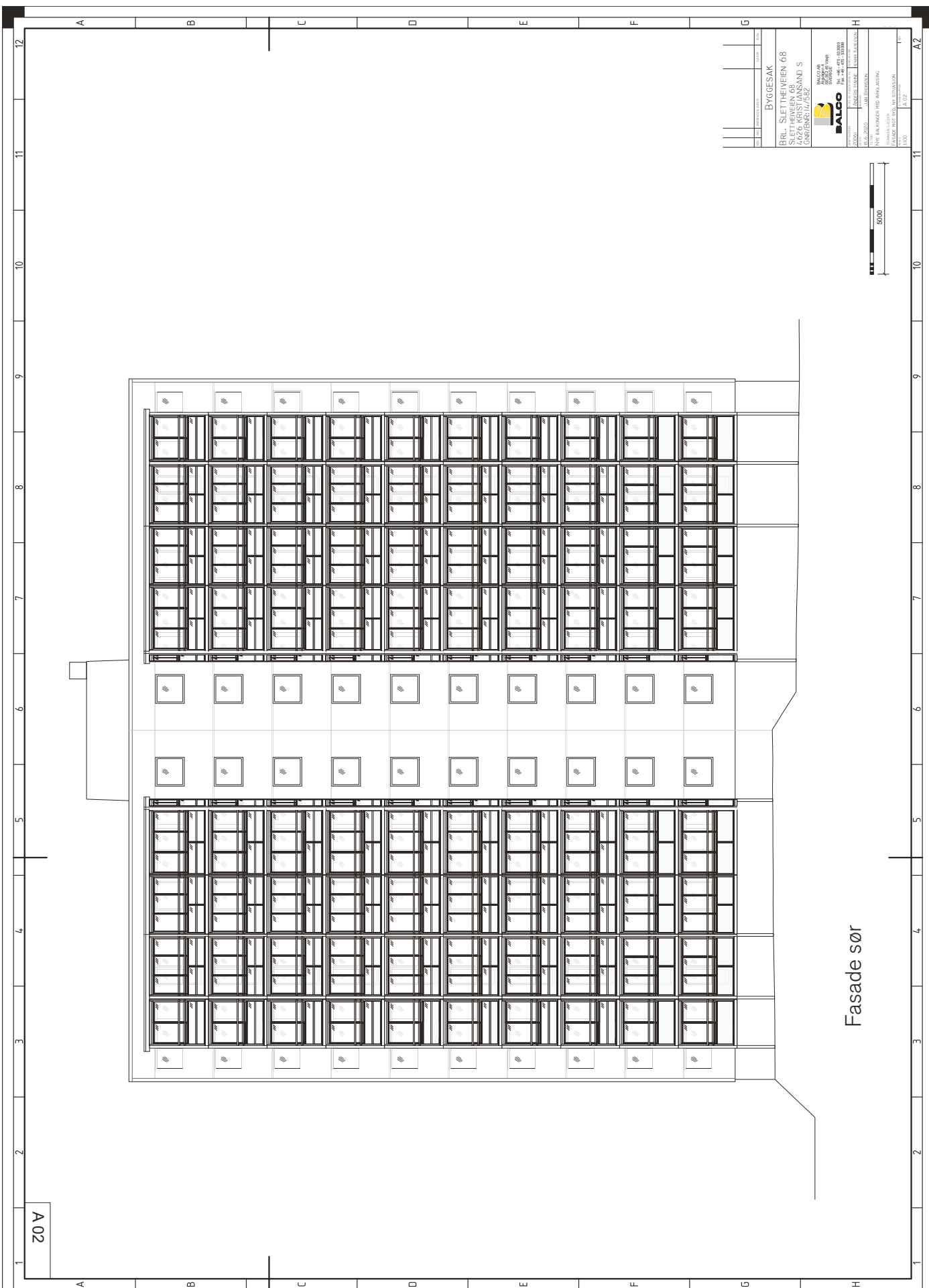
Med hilsen

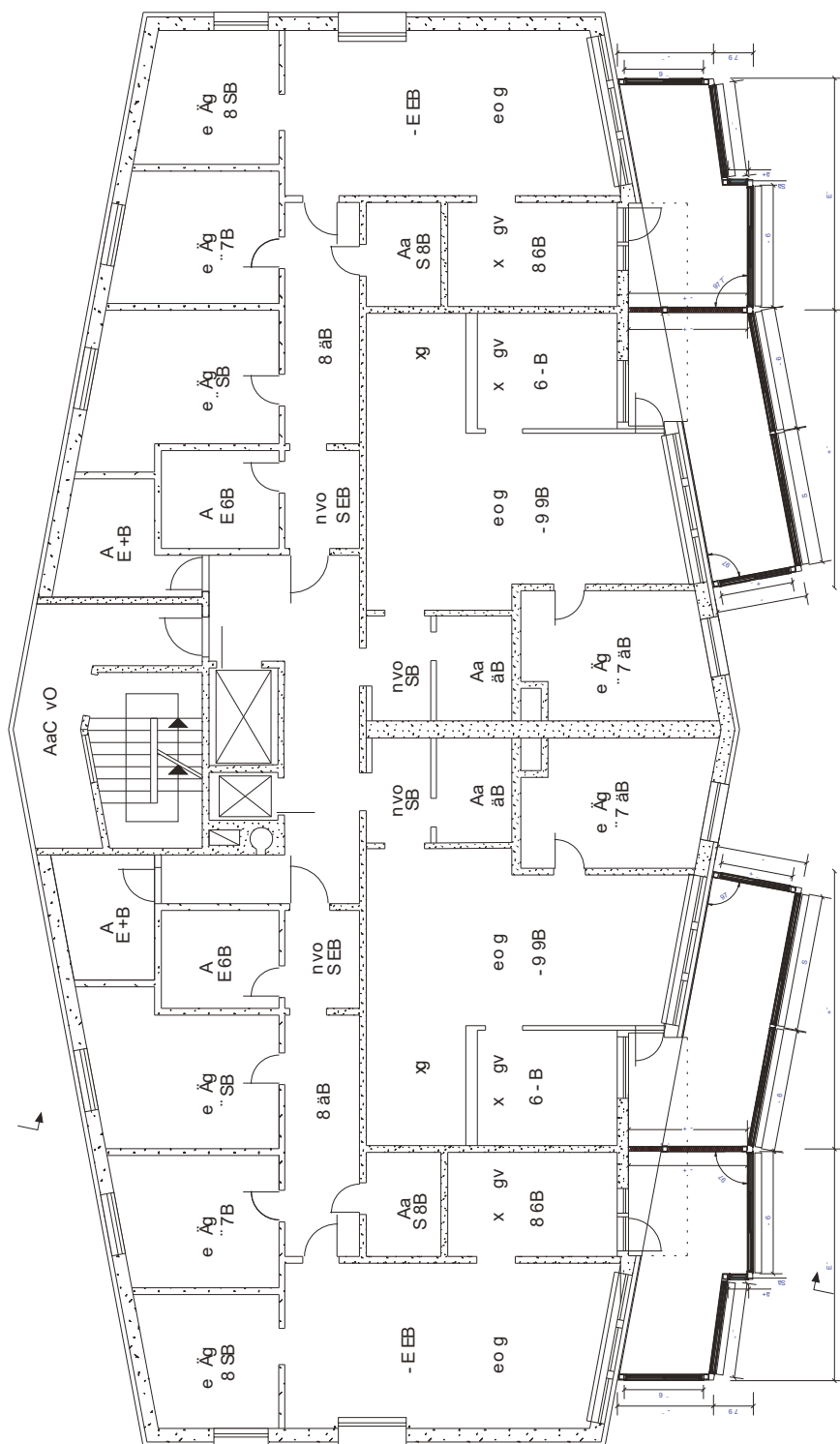
Anne Lise Berland
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
5167-soknad_om_ferdigattest

Kopi til:
BORETTSLAGET SLETTHEIVEIEN 68





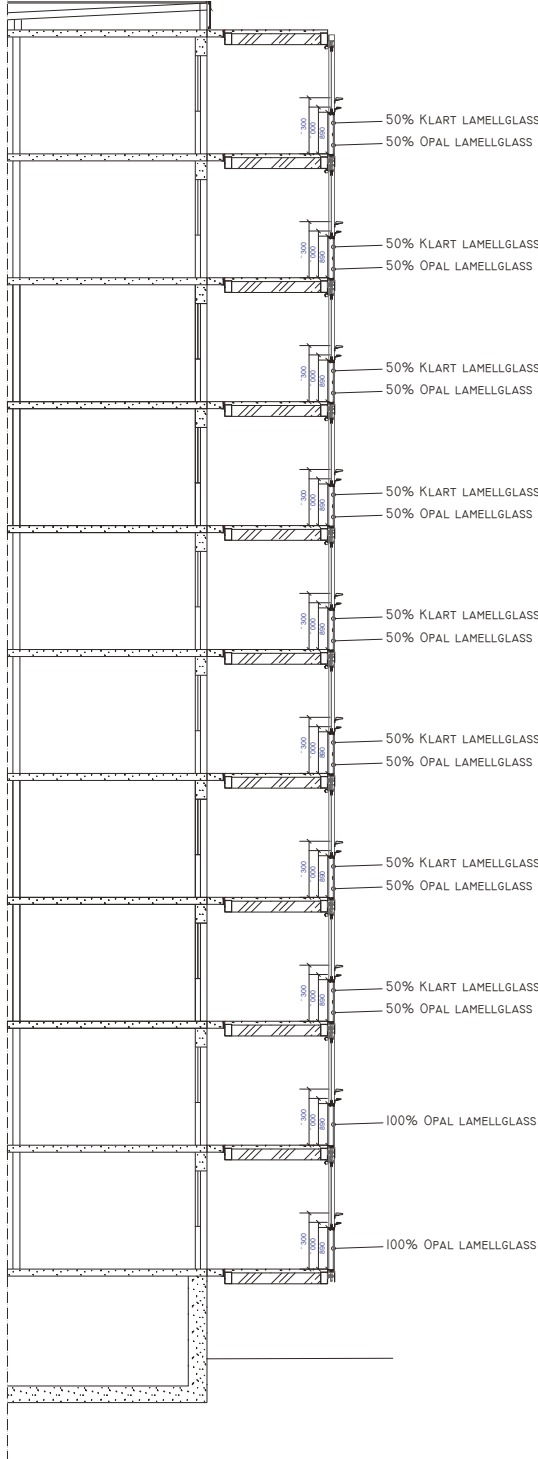
Etasjeplaner

[illegible]

A 025

8
7
6
5
4
3
2
1

8
7
6
5
4
3
2
1



SNITT A-A

0000

REV.	ANT.	BEREKNING AVBET.	DATUM	SIGN.
BYGGESAK				
BRL. SLETTHEIVEIEN 68				
SLETTHEIVEIEN 68				
4626 KRISTIANSAND S				
GNR/BNR: 14/582				
LAKØR AL		LAKØR AL		
1. gjevn4.2		1. gjevn4.2		
SES 63 28 Verxj		SES 63 28 Verxj		
SVERIGE		SVERIGE		
Ting +26 5270 58-000		Ting +26 5270 58-000		
Fax +26 5270 58-098		Fax +26 5270 58-098		
2006/1		2006/1		
ANDERS HAINÉ		ANDERS HAINÉ		
JAN BROKSSON		JAN BROKSSON		
18.6.2020		18.6.2020		
NYE BALKONGER MED INNGASSING		NYE BALKONGER MED INNGASSING		
TYPISK SNITT, NY SITUASJON		TYPISK SNITT, NY SITUASJON		
H:100		H:100		
A 04		A 04		

Nabolagsprofil

Slettheiveien 68 - Nabolaget Kartheia/Slettheiveien - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Slettheiveien 68 Linje M3, N3	2 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 3.7 km
Kristiansand Kjevik	23 min

Skoler

Slettheia skole (1-7 kl.) 326 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Karuss skole (1-10 kl.) 402 elever, 32 klasser	20 min 1.8 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	23 min 2 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	22 min 1.9 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	9 min 5.2 km

Ladepunkt for el-bil

Slettheia Borettslag	15 min
----------------------	--------

«Fint, stille og rolig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

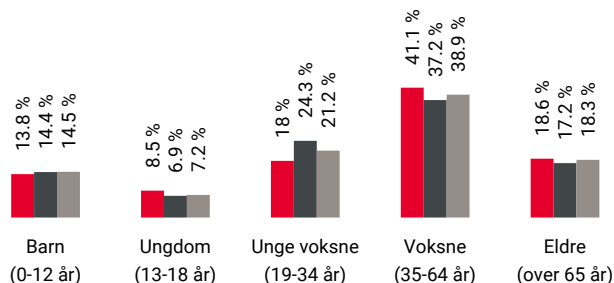
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kartheia/Slettheiveien	879	403
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Linerla barnehage (1-5 år) 66 barn	11 min 0.9 km
Øvre Slettheia barnehage (0-5 år) 71 barn	15 min 1.2 km
Karuss barnehage (1-5 år) 59 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Mega Vågsbygd PostNord	17 min 1.4 km
Kiwi Vågsbygd Senter	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 86/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



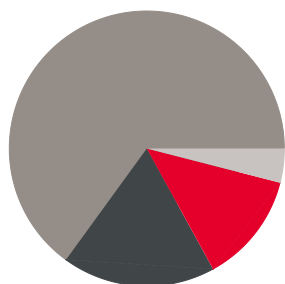
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100

Sport

⚽	Slettheiveien 66-68 balløkke	2 min	🚶
	Ballspill	0.2 km	
⚽	Løvsangerveien	5 min	🚶
	Ballspill, sandvolleyball	0.4 km	
🚴	SATS Vågsbygd	20 min	🚶
🚴	Just Best Padel	22 min	🚶

Boligmasse



13% enebolig
18% rekkehus
65% blokk
4% annet

Varer/Tjenester



AMFI Vågsbygd

22 min



Apotek 1 Trekanten Vågsbygd

17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
35% 6-12 år
17% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



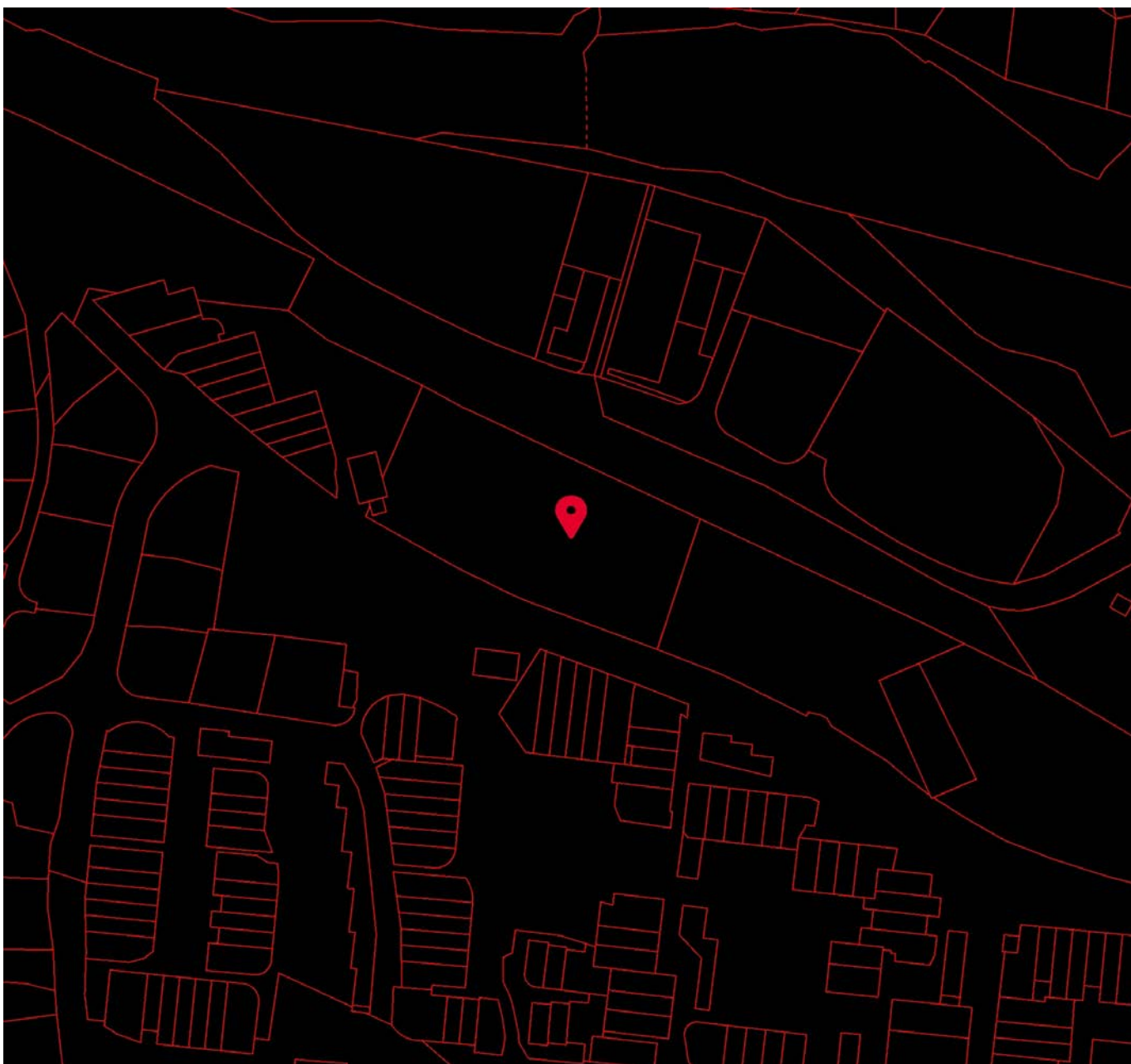
0%

45%

Kartheia/Slettheiveien
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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 eieendom (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, varmepumper 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. AVTREKKSVENTILATER 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. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Slettheiveien 68
4626 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 viderefremidlet 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