

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 72 079,-
Omkostn.: Kr 38 640,-
Total ink omk.: Kr 1 600 719,-
Felleskostn.: Kr 2 966,-
Selger: Elham Chahoshi

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 45/45 kvm
Tomtstr.: 5443 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 1056
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1411260157

Praktisk 1-roms med balkong og garasjeplass - perfekt førstegangskjøp med kort vei til buss

Velkommen til Slettheiveien 57A - en praktisk og lettstelt 1-roms leilighet i 1. etasje, perfekt for førstegangskjøpere. Leiligheten har en god planløsning med entré, bad, kjøkken, stue og bod. Stuen har plass til både sofa og soveplass, og har utgang til balkong. Kjøkkenet er funksjonelt, og badet har det du trenger i hverdagen. Standarden er jevn og helt fin å bo i som den er, samtidig som det er muligheter for å sette sitt eget preg over tid.

Det følger med egen garasjeplass, noe som er et stort plus i hverdagen. Beliggenheten er praktisk med kort vei til busstopp, som gir enkel tilgang til sentrum og øvrige fasiliteter. Dette er en fin mulighet for deg som ønsker en rimelig inngang til boligmarkedet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	46
Energiattest	75
Nabolagsprofil	85
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 kvm

BRA totalt: 45 kvm

TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Entré, bad, stue, bod og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5443 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Slettheitoppen vest. Her bor du tilbaketrukket, men samtidig med enkel tilgang til det du trenger i hverdagen. Området er kjent for trygge omgivelser, lite trafikk og et godt bomiljø - noe som gjør det attraktivt både for førstegangskjøpere og etablerere.

Det er gode kollektivforbindelser like i nærheten, med busstopp kun en kort spasertur fra boligen. Dette gir enkel adkomst til Kristiansand sentrum og øvrige deler av byen. I nærområdet finner du både dagligvarebutikker og servicetilbud, samt skoler og barnehager innen kort avstand. For deg som liker å være aktiv, er det også flotte turområder rett i nærheten, med skog og natur som gir gode muligheter for turer året rundt.

Dette er en praktisk og attraktiv beliggenhet hvor du får en fin kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til det meste.

Adkomst

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Øvre Slettheia barnehage (0-5 år) - 4 min gange

Linerla barnehage (1-5 år) - 4 min gange

Karuss barnehage (1-5 år) - 5 min gange

Skoler

Karuss skole (1-10 kl.) - 6 min kjøring

Slettheia skole (1-7 kl.) - 7 min kjøring

Vågsbygd skole (1-7 kl.) - 8 min kjøring

Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) - 8 min kjøring

Fiskå skole (8-10 kl.) - 6 min kjøring

Sport og trening

Slettheibingen Øvre Slettheia skole - 3 min gange

Ballspill

0.2 km

Sletthei kunstgress -7er - 3 min gange

Fotball

0.2 km

Trimeriet Rige - 26 min kjøring

Just Best Padel - 5 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Beskrivelse: Selger har mottatt opplysninger fra tidligere leietakere om periodevis lukt i boligen, herunder særlig røyklukt fra naboelighet. Det er opplyst at lukt kan trekke mellom enhetene via ventilasjon eller bygningsmessige forhold. Forholdet har vært meldt til sameiet, og det har vært vurdert tiltak. Det er opplyst at eventuell utbedring vil kunne kreve større tiltak på ventilasjonsanlegget i bygget, og det er per i dag ikke gjennomført utbedringer.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Selger er kjent med at boligen er tilknyttet sameie, og at fellesutgifter kan bli justert over tid i forbindelse med vanlig drift, vedlikehold og eventuelle fremtidige tiltak.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Det bemerkes også at boligen har stått uten bruk over en periode, og at det ved befaring har vært registrert lukt fra avløp som følge av manglende vann i sluk (uttørkede vannlåser). Dette er et normalt forhold ved ubebodde boliger.

Innhold

Leiligheten består av entré, bad, stue, bod og kjøkken.

Godkjente tegninger stemmer med dagens bruk.

Standard

Utvendig

Boligbygg oppført i 1974 med flere boenheter. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør samt balkongdør i tre. Fra stuen er det utgang til balkong med dekke av terrassebord og rekkverk i tre.

Innvendig

Leiligheten har gulv med beleg, vegger med tapet og himlinger med malte plater. Boligen er oppført med støpt plate på mark. Innvendig er det malte fyllingsdører i tre.

Våtrom

Badet har gulv med vinylbelegg, vegger med malte tapetserte plater og himling med malte plater. Det er eldre soilsluk med nyere klemring og synlig vinylbelegg som

tettesjikt. Badet er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkken med innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Ventilator med avtrekk til det fri.

Teknisk installasjoner

Innvendige vannledninger i kobber. Avløpsrør i støpejern og plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon. Varmtvannstank på ca. 120 liter. Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Verandadør
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Fjerning av innhenging begge/foran oppgang B evt Restaurere/rehabiliterer innhenging foran oppgang D/E Det ble stemt likt 6 mot 6 inkludert fullmakter. Ble avgjort at man fjerner en innhenging foran oppgang B og beholder den foran oppgang D.

- Bygge inn mopedparkering for å hindre bilparkering. Det ble stemt for 8 mot 4 inkludert fullmakter
- Fjerne busk på hjørnet ved utkjørsel Det ble stemt 8 mot blank stemme

TV/Internett/Bredbånd

Dekkes av felleskostnader.

Parkering

Det følger med garasje i rekke.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer 57654817

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 490 000

Omkostninger kjøper

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

38 640 (Omkostninger totalt)

50 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

53 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 528 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 540 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 543 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 6 589 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 1 457 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 1457. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 560 720 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 242 878 for år 2024

Tilbud om 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

Kommunale avgifter (renovasjon), TV/internett, gangvask, styrehonorar, forretningsfører honorar, felles byggforsikring, brøyting, avdrag, renter, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 966

Andel Fellesgjeld

Kr 72 079

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 4 330

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Slettheiveien 57

Organisasjonsnummer

975532682

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 30608277486, Spareskillingsbanken

NÆRINGSLÅN ANNUITET, 12 terminer per år.

Rentesats per 17-04-2026: 7.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 17-04-2026: kr 4353112

(siste termin 18-11-2032)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -33 545,-

Årsresultat for 2024: -256 014,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Felleskostnadene økes med 6% fra dagens felleskostnader, grunnet generelle økninger i tjenester/varer samt finansiering for fremtidige oppgraderinger av blokken.

Fjerning av innhenging foran oppgang B.

Bygge inn mopedparkering for å hindre bilparkering.

Fjerne busk på hjørnet ved utkjørsel.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det skal søkes til styre om dyrehold. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året. Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

§1 Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

3.3 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden.

3.4 Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet.

Dette inkluderer innsiden av vinduer, balkongdører og inngangsdør.

Det må heller ikke kastes gjenstander og lignende i klosettet som kan medføre tilstopping av rør.

Matrester, og spesielt fett, må ikke havne i avløpsrørene.

4.5 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på balkongene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann.

Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting og for å hindre skade på balkongdørene.

8.1 Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å vedlikehold av garasjen.

Mangel/skader på denne som ikke skyldes mangler ved bygningen plikter sameierne å utbedre/erstatte.

12.1 Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

12.5 Dersom det oppdages veggdyr, soppskader e.l i en av sameiets leiligheter eller blokken for øvrig, må sameiets styre kontaktes øyeblikkelig.

12.6 Tegning, riping etc på veggene i fellesareal må utbedres av de ansvarlige.

Dugnad

15.1 Den enkelte sameier oppfordres til å delta på dugnad.

Det blir årlig fastsatt et bestemt antall timer dugnad den enkelte kan utføre.

Det blir utbetalt dugnadspenger for antall timer beboer har deltatt av allerede innbetalte dugnadspenger.

Det er anledning til å utføre "alternativ dugnad".

Med dette menes at de som ellers er villig til å påta seg spesielle oppgaver for

sameiet, blir godskrevet dugnadstimer for innsatsen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Iregnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 1056, seksjonsnummer 10 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

03.05.1984 - Dokumentnr: 1984/5810-3/93 - Pantsettelseserklæring

Beløp: NOK 10 000

Panthaver: SAMEIET

Løpenr: 1072804

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1984 - Dokumentnr: 1984/5810-5/93 - Prioritetsbestemmelse

UTEN OPPTRINSRETT

PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST

20.05.2021 - Dokumentnr: 2021/592153-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 1 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

ELEKTRONISK INNSENDT

14.03.2023 - Dokumentnr: 2023/273977-1/200 - Massetransport

FRA: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

TIL: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

TIL: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.01.1975. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 på 29.990 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
2 000 Kommunale opplysninger
8 900 Markedspakke Digital - Rabatt 8.000,-
9 900 Oppgjørshonorar
3 000 Opplysninger fra forretningsfører
9 990 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 71 325

Ansvarlig megler

Altin Balaj
Eiendomsmegler / Partner
altin.balaj@aktiv.no
Tlf: 478 49 882

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.04.2026







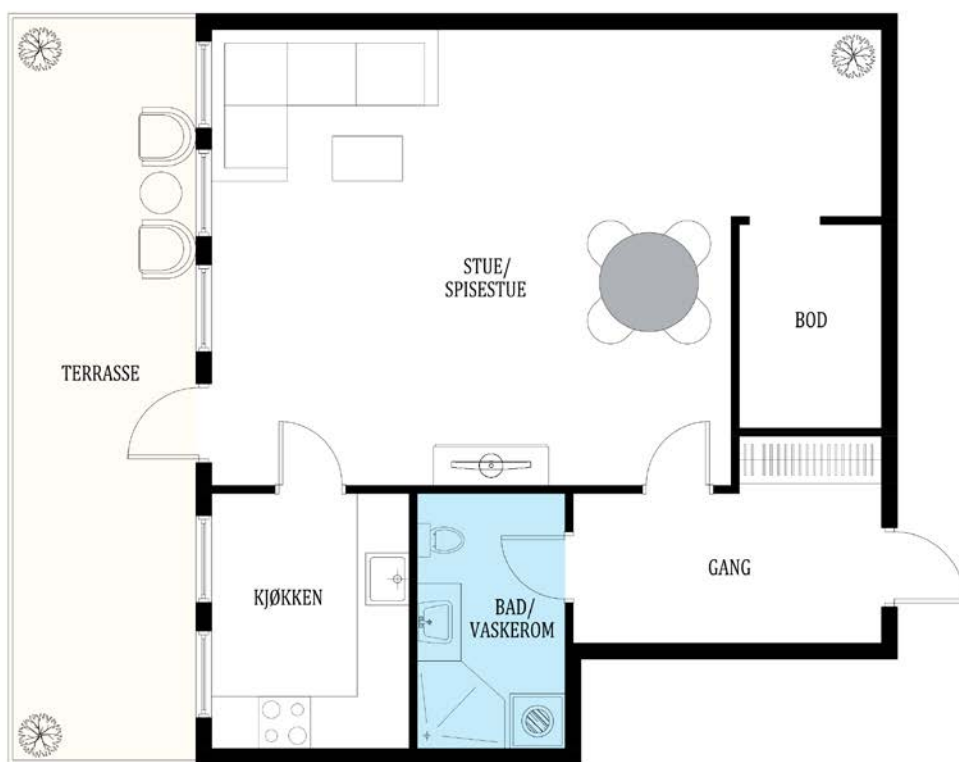












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Slettheiveien 57A , 4626 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 14, bnr. 1056, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 26.04.2026

Oppdragsnr.: 20924-2877

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: QD4423

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.
Leiligheten er oppført med støpt plate på mark.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det vinylbelegg.
Det er eldre soilsluk med nyere klemring og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

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.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

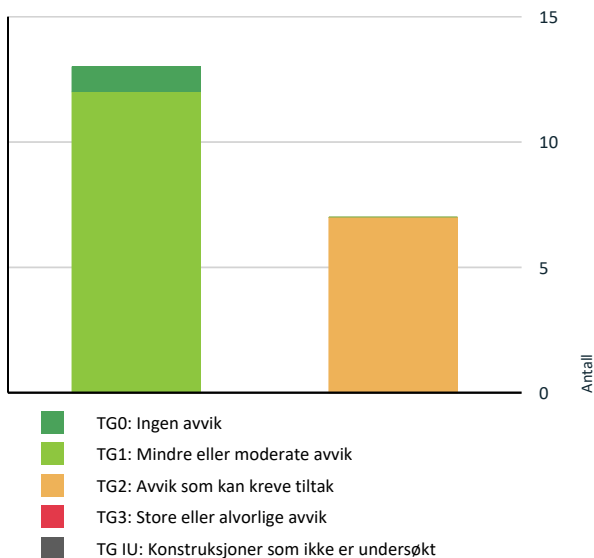
[Gå til side](#)

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Verandadør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 20.4.2026 Klokka 14.30

Det var sol og 8 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1974	
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

På enkelte vinduer er det registrert begynnende råteskader i nedre del av karm. Trevinduer er utsatt for naturlig slitasje over tid som følge av vær- og klimabelastning, og behov for vedlikehold må derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer av eldre dato er mer utsatt for vanninntrenging og kald trekk. Fare for punktering da isolerglass har oppnådd hele sin levetid.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Verandadør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Dører av eldre dato er mer utsatt for vanninntrenging og kald trekk.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

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.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

Eier opplyser: Tidligere leietakere har opplyst om periodevis lukt i boligen, herunder særlig røyklukt/luft fra naboileilighet. Årsak er ikke nærmere avklart, og jeg er usikker på dagens status.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

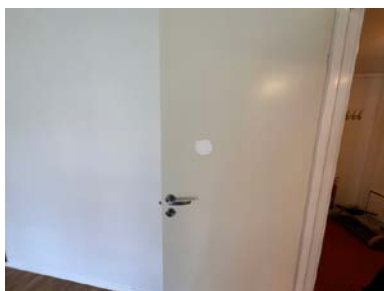
Leiligheten er oppført med støpt plate på mark.

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard, +5 mm over en avstand mindre enn 2 meter og +-7 mm gjennom hele rommet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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



Lite merke på den ene døren.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det vinylbelegg. Det er målt ca. 50 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til sluk under kabinettet. Gulvflaten under kabinettet og vaskemaskin er ikke tilgjengelig for kontroll.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilluk med nyere klemring og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vegger med malte overflater som membranløsning.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier. Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid da spesielt på veggene med maling. Maling som membran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

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.

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk - gulv og oppkant på belegget og veggene. Hull og sprekker i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fuger, slukovergang og gjennomføringer. Ved fremtidig oppussing bør full utskifting av membran og sluk vurderes samt oppgradering av membran på vegger i våtsoner.



Ved renovering bør det påregnes full utskifting av slukløsningen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken bak våtsone for vaske og dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Eldre kobberrør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Eier opplyser: Hovedstoppekran for vann til bygget er plassert i leiligheten, i gang ved luke. Det innebærer at det må gis tilgang til leiligheten ved behov for avstengning av vann.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon. Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføring ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Eldre avløpsrør i plast kan over tid få slitasje i skjøter og materialer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



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.

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent, foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Ja Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget. Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingsystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

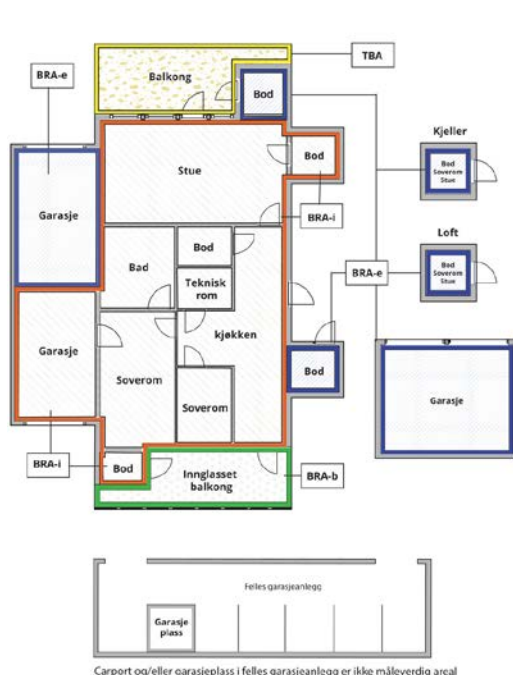
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
1. etasje	45			45	13
SUM	45				13
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, stue, kjøkken, entré, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	1056		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Slettheiveien 57A							
Hjemmelshaver Chahoshi Elham							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	20.04.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Elham Chahoshi

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Slettheiveien 57A

4626 Kristiansand S

4204-14/1056/0/10



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**



Selger har ikke selv bebodd boligen og har begrenset kjennskap til forhold ved ventilasjon og installasjoner.

Selger har mottatt opplysninger fra tidligere leietakere om periodevis lukt i boligen, herunder særlig røyklukt fra naboelighet. Det er opplyst at lukt kan trekke mellom enhetene via ventilasjon eller bygningsmessige forhold.

Forholdet har vært meldt til sameiet, og det har vært vurdert tiltak. Det er opplyst at eventuell utbedring vil kunne kreve større tiltak på ventilasjonsanlegget i bygget, og det er per i dag ikke gjennomført utbedringer.

Selger har ikke selv opplevd forholdet og er usikker på dagens status.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Selger er kjent med at boligen er tilknyttet sameie, og at fellesutgifter kan bli justert over tid i forbindelse med vanlig drift, vedlikehold og eventuelle fremtidige tiltak.

Selger har ikke konkret kjennskap til vedtatte planer eller eksakte økninger, men gjør oppmerksom på at endringer i fellesutgifter må påregnes, slik det er vanlig i sameier.

Nærmere informasjon kan innhentes fra sameiet.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det bemerkes også at boligen har stått uten bruk over en periode, og at det ved befaring har vært registrert lukt fra avløp som følge av manglende vann i sluk (uttørkede vannlåser). Dette er et normalt forhold ved ubebodde boliger.

Selger har ikke selv bebodd boligen og har derfor begrenset kjennskap til boligens tilstand og forhold utover det



som fremkommer av tilstandsrapport og opplysninger mottatt fra tidligere leietakere.

Det gjøres oppmerksom på at hovedstoppekran for vann til bygget er plassert i leiligheten (i gang ved luke). Dette innebærer at det må påregnes å gi tilgang til leiligheten ved behov for avstengning av vann.

Selger har mottatt opplysninger fra tidligere leietakere om periodevis lukt i boligen, herunder særlig røyklukt fra naboileilighet. Årsak er ikke nærmere avklart, og selger er usikker på dagens status.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Husordensregler for sameiet Slettheiveien 57

1. Generelt

1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende. Hvis en seksjonseier/leietaker/besøkende eller en i husstanden bryter husordensreglene skal styret gi beboer en påminnelse. Hvis beboer gjør gjentatte eller alvorlige brudd på husordensreglene, skal styret gi en skriftlig advarsel. Dersom en beboer får 3 stk. klager/advarsler, vil sameiet styre pålegge sameieren salg eller fravikelse av sin seksjon.

1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

2.1 Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.

2.2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;

- I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 på hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.

- I tidsrommet kl 24.00 - 08.00 utenom hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.

- Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.

- Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På hverdager i tidsrommet kl 08.00 – 19.00. På lørdager i tidsrommet kl 08.00 – 18.00. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, er dette ikke tillatt. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

3. Leiligheter

3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises forøvrig til punkt 1.4.

3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

3.3 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i luftanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon.

3.4 Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, balkongdører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt. Det må heller ikke kastes gjenstander og lignende i klosettet som kan medføre tilstopping av rør. Matrester, og spesielt fett, må ikke havne i avløpsrørene.

3.5 Eierseksjonsloven § 20 om vedlikehold gjelder i den utstrekning lov eller annen avtale, vedtekt eller husordensregel ikke bestemmer noe annet.

4. Balkonger

4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger.

4.2 Tørking av tøy på balkonger kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å tørke tøy over rekkverket.

4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på balkongene.

4.4 Hvis hensyn til nabolaget og begrenset støyende aktiviteter og lek på balkongene.

4.5 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på balkongene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting og for å hindre skade på balkongdørene. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.

4.6 Det er ikke tillatt å sette opp boder, eller andre større gjenstander på balkonger med mindre godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

4.7 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.

4.8 Balkonger skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Benytt tørkestativet på gårdsplassen. Tøy som henger ute på tørkestativene må hentes inn senest kl 21.00 dagen før søn – og helligdager. På søn – og helligdager er det ikke tillatt å benytte tørkestativene. Tunge tepper skal ikke henges over snorene på tørkestativet, benytt for eksempel gjerdet.

4.9 Montering/installasjon av varmepumpe skal søkes til sameiets styre før innkjøp.

5. Oppganger, kjeller og fellesområder

5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å bruke den monterte kroken til å holde døren åpen. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebærer sko, møbler o.l.

5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjenning fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

5.4 Sportsutstyr skal plasseres i egne private boder eller garasjer.

5.5 Det er satt av arealer i kjelleren til sykkelparkering og barnevogner i fellesområde. Sykler skal settes i sykkelstativ. Oppbevaring av andre gjenstander enn sykler og barnevogner tillates ikke. Det kan medføre en avgift på 3000 kr ved plassering av andre gjenstander enn sykler og barnevogner. Andre gjenstander enn sykler og barnevogner kan fjernes av styre uten ytterligere varsel.

5.6 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype. Det søkes til styre om skilting.

5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy skal oppbevares privat.

5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs og utendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra balkongene eller på fellesområdene.

5.9 Beplantningen på fellesarealer, må tas opp med styret i sameiet for godkjenning/samkjøring.

6. Sjøppelrom

7.1 Sjøppeldunkene skal brukes til tre forskjellige sorteringer; svart sjøppeldunk for restavfall, grønn sjøppeldunk for papir og brun sjøppeldunk for matavfall. Plastavfall skal kastes i egen plastsortering. Restavfall og matavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i sjøppelrommet. Papp må deles opp tilstrekkelig/trækkes flat. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i sjøppeldunkene.

7.2 Det må ikke henses gjenstander og avfall ved sjøppeldunkene. I slike tilfeller har styre rett til å fjerne dette for eiers regning.

7.3 Glass- og metallemballasje skal kastes i egne avfallscontainere for eksempel ved parkeringsplass mellom høyblokk Slettheiveien 41 og 43, Trekanten og Vågsbygdsenter. Annet avfall som for eksempel møbler, elektrisk utstyr kan kjøres til avfallsanlegg på Mjåvann og Sørlandsparken.

7.4 Det er forbudt å benytte sjøppelsjakten.

8. Garasje

8.1 Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å vedlikehold av garasjen. Mangel/skader på denne som ikke skyldes mangler ved bygningen plikter sameierne å utbedre/erstatte ved fraflytting.

8.2 Garasjeporten skal holdes stengt til enhver tid.

8.3 Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.

8.4 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og/eller brannfarlige væsker i garasjen eller kjellerbod.

9. Fasader

9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.

9.2 Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkongrekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

9.3 Det tillates ikke å endre utseende på balkongrekkeverk.

10. Gangveier, parkering m.v.

10.1 Kjøring med bil i innkjørselen av blokka er kun tillatt ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.

10.2 Parkering er ikke tillatt ved innkjørsel til blokken, utenfor blokken eller utenfor oppmerkede felter. Sameiets gangveier skal til en hver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.

10.3 Ved innkjørsel av blokka er det satt opp skilt som forbyr innkjøring og parkering innenfor skiltet. Forbudet gjelder mellom kl 23.00 og kl 06.00. Ut over dette tidspunktet er kun nødvendig innkjøring tillatt.

10.4 Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte biler/vrak på sameiets eiendom. Dette gjelder også oppmerkede parkeringsplassene og ved garasjeanleggene. Disse bilene/vrakene vil bli fjernet for eiers regning uten varsel. Dette gjelder også biler/vrak som er til hinder for at brann og/eller brøytebil kommer frem. På gjesteparkeringen er det heller ikke lov å hensette tilhengere eller campingvogner eller lignende.

10.5 Puss og vask av bil er ikke tillatt utenfor blokken.

10.6 Feilparkering regnes som et vesentlig brudd på husordensreglene. Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på disse reglene. Ved gjentatte brudd på reglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko.

11. Dyrehold

11.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det skal søkes til styre om dyrehold.

11.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

11.3 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.

11.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

12. Forsikringer og skader

12.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

12.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes styre, som gir nærmere veiledning og hjelp.

12.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringselskap.

12.4 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes sameiets styre umiddelbart.

12.5 Dersom det oppdages veggdyr, soppskader e.l i en av sameiets leiligheter eller blokken for øvrig, må sameiets styre kontaktes øyeblikkelig Dersom dette ikke blir varslet, vil den enkelte sameier blir gjort økonomisk ansvarlig for de merutgifter sameiet påføres som følge av manglende varsling.

12.6 Tegning, riping etc på veggene i fellesareal må utbedres av de ansvarlige. Dersom det er barn som er ansvarlig kan foreldrene pålegges et erstatningsansvar på inntil kr. 5000.

13. Sikkerhet

13.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

13.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokken eller garasjeanlegget.

13.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.

13.4 Utgangsdører og dørene mellom oppgangene skal være låst til enhver tid.

14. Nøkler

14.1 Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å skaffe nye nøkler dersom disse tapes. Nøkler til fellesareal må bestilles hos sameiets styre. De finnes derimot ingen universalnøkkel til leilighetene. Følgelig kan ikke styre hjelpe om noen har låst seg ute.

15. Dugnad

15.1 Den enkelte sameier oppfordres til å delta på dugnad. Det blir årlig fastsatt et bestemt antall timer dugnad den enkelte kan utføre. Det blir utbetalt dugnadspenger for antall timer beboer har deltatt av allerede innbetalte dugnadspenger. Det er anledning til å utføre "alternativ dugnad". Med dette menes at de som ellers er villig til å påta seg spesielle oppgaver for sameiet, blir godskrevet dugnadstimer for innsatsen.

16. Utleie

16.1 Seksjonseier som ønsker å leie ut sin leilighet er pliktig i å opplyse om dette til sameiets styre før utleieforholdet etableres.

16.2 Seksjonseier er pliktig til å sørge for at leietaker(e) følger husordensreglene.

16.3 **Seksjonseiers ansvar ved problemer:** Seksjonseier står ansvarlig når leietaker ikke følger gjeldende husordensregler. Spesielt påpekes hensetning av møbler og avfall i kjeller og søppelrom ved utflytting hvor kostnad vil belastes eier. Språkproblemer er eiers ansvar, og utgifter til nødvendige tolketjenester belastes eier.

16.4 Utleie kan nektes hvis det foreligger saklig grunn.

16.5 Ulovlig utleie anses som mislighold av forpliktelsene overfor sameiet, og gir styret rett til å pålegge salg eller fravikelse i henhold til eierseksjonsloven § 26 og 27.

17. Klager til styret

Alle klager til styret skal skje skriftlig. Klagen kan sendes per mail eller legges i styrets postkasse. Styre har taushetsplikt.

18. Meldinger fra sameiet

18.1 Meldinger fra sameiets styre til beboerne/sameierne i form av rundskriv eller oppslag er bindende på lik linje ned husordensreglene.

Vedtatt: Sameiermøte den 17.08.17

Årsregnskap for
SAMEIET SLETTHEIVEIEN 57

975532682

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 027 424	1 915 722
Sum driftsinntekter		2 027 424	1 915 722
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-164 611	-153 015
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	-380 585
Annen driftskostnad		-1 766 063	-1 249 376
Sum driftskostnader		-1 930 674	-1 782 976
Driftsresultat		96 750	132 746
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		9 762	13 684
Annen finansinntekt		-4 155	0
Sum finansinntekter		5 607	13 684
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-358 371	-331 776
Sum finanskostnader		-358 371	-331 776
Netto finans		-352 764	-318 093
Årsresultat		-256 014	-185 347
Overføringer			
Annen egenkapital		-256 014	-185 347
Sum overføringer		-256 014	-185 347

SAMEIET SLETTHEIVEIEN 57
975 532 682

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	4 790 000	4 387 330
Sum varige driftsmidler		4 790 000	4 387 330
Sum anleggsmidler		4 790 000	4 387 330
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		22 358	17 468
Andre kortsiktige fordringer		110 375	105 042
Sum fordringer		132 732	122 510
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	443 499	528 729
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		443 499	528 729
Sum omløpsmidler		576 231	651 239
SUM EIENDELER		5 366 231	5 038 569

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		220 113	476 127
Sum opptjent egenkapital		220 113	476 127
Sum egenkapital		220 113	476 127
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 790 000	4 387 330
Sum annen langsiktig gjeld		4 790 000	4 387 330
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		304 358	22 065
Skyldige offentlige avgifter		27 413	33 549
Annen kortsiktig gjeld		24 347	119 498
Sum kortsiktig gjeld		356 118	175 112
Sum gjeld		5 146 118	4 562 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 366 231	5 038 569

KRISTIANSAND S, 15.02.2025



Bashar Abu Afifeh
styrets leder



Tor Koveland
styremedlem



Gøril Gundersen
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring skjer ved månedlig fakturering til alle sameierne.

Omløpsmidler / Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler / Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.

Anleggsmidler som finansieres med gjeld, kostnadsføres i takt med lånets avdragsprofil.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap anses normalt ikke nødvendig, da Sameiet har pant i eiernes seksjoner med prioritet foran øvrige kreditorer.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	144 269	134 106
Arbeidsgiveravgift	20 342	18 909
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	164 611	153 015

Mer om årsverk og lønn

Av samlede lønnskostnader utgjør styrehonorar kr 57 000

Note 2 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0,1

Note 3 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	7 171 421
Tilgang i året	402 670
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	7 574 091
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-2 784 091
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-2 784 091
Balanseført verdi pr 31.12	4 790 000
Økonomisk levetid	0
Avskrivningsplan	Lineær

Note 4 - Bankinnskudd

	2024	2023
Driftskonto	375 188	264 228
Skattetrekkskonto	16 864	21 516
Høyrentekonto	51 447	242 985
Sum	443 499	528 729

Skattetrekkskonto er bundne midler som sikkerhet for skyldig skattetrekk per 31.12.2024.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Årsberetning

Virksomhetens art og hvor den drives.

Sameiet Slettheiveien 57 er et boligsameie i Kristiansand kommune med 40 selveierleiligheter. Sameiets formål er å administrere og bekoste den løpende drift av sameiet. Dette omfatter blant annet renhold, reparasjoner/vedlikehold (herunder lånekostnader avdrag/renter), forsikring, enkelte kommunale avgifter mv og finansieres med månedlig innbetalinger fra sameierne.

Fortsatt drift og rettvise oversikt over utvikling og resultat.

Det fremlagte regnskap viser et årsunderskudd med kr. 256 014,- og en positiv egenkapital med kr. 220 113,-.

Likviditeten i Sameiet er tilfredsstillende. På denne bakgrunn bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede. Årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Arbeidsmiljø/likestilling.

Arbeidsmiljøet i sameiet er godt og det har ikke vært behov for å iverksette særskilte tiltak. Det har blant sameiets ansatte ikke vært sykefravær av betydning. Det er heller ikke inntruffet ulykker eller oppstått skader i forbindelse med den virksomhet som utøves av sameiets ansatte.

Ytre miljø.

Sameiets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø utover hva som er vanlig for denne type virksomhet. Det er derfor ikke satt i verk tiltak for å hindre eller redusere negative miljøvirkninger.

Kristiansand, 15.02.2025

Styret i Sameiet Slettheiveien 57

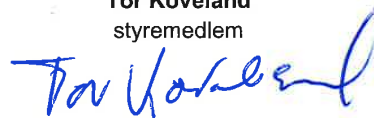
Bashar Abu Afifeh
styreleder



Gøril Gundersen
styremedlem



Tor Koveland
styremedlem





SAMEIET SLETTHEIVEIEN 57

VEDTEKTER



VEDTEKTER
FOR
SAMEIETSLETTHEIVEIN 57

§1. Fysisk råderett

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§2. Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsrett.

Ved første gangs overdragelse av en seksjon kan det ikke mellom partene avtales vilkår som innskrenker erververs rettslige råderett ut over det som det kan gjøres vedtak om etter fjerde ledd.

Med 2 tredjedels flertall som nevnt i §11 annet ledd, kan det gjøres vedtak om:

1. salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

2. at den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

Således skal Sameiet ha pant for kr. 10 000,- i den enkelte sameiers seksjonerte part til sikkerhet for felles utgifter. Denne panteretten har prioritet etter 80% av avhold lånetakst. Panteretten er uten opptrinnsrett.

3. at erverver av seksjon og leietaker av bruksenheten må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort kan godkjenning i det enkelte tilfelle nektes når det foreligger saklig grunn til det.

§3. Fellesutgifter

Den enkelte sameiers brøk er opprinnelig fastsatt ut fra hans/hennes eier-interesser i eiendommen, slik at denne innbyrdes verdi- i stedet for bruksenhetens areal- fortsatt blir å legge til grunn ved oppdelingen i eierseksjoner. Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameiene etter størrelsen på sameierbrøkene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlige høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier.

§4. Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot felleskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets felles midler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameiere direkte.

§5. Ettersyn m.v.

Den sameierne gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§6. Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen.

§7. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøte er samtlige sameiere. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett hustandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøte og til å uttale seg.

§8. Innkalling til ordinære sameiermøter

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallinger skal angi tid og sted for møte, samt dagorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i §11 annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøte, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§9. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinær sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte og de saker som vil bli behandlet. §8 fjerde del gjelder tilsvarende.

§10. Om sameiermøte

I sameiermøte har sameierne stemmerett, med en stemme fore hver seksjon de eier. Sameieren har rett til møte ved fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. foreta valg etter §4 og §19 annet ledd.

Det ekstraordinære sameiermøte skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøte en møteleder bland de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøte. Protokollen lese opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameierne valg av sameiermøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§11. Sameiermøtets kompetanse

Med unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragrafen eller av vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves det to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utredninger som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
2. fastsetting av vedtekter og endring av disse.
3. vedtak som nevnt i §2 fjerde ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

§12. Ugildhet

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

§13. Styret

Sameiet skal ha et styre som velges for 2 år av gangen. Etter første driftsår trer 1 av styremedlemmene ut ved loddtrekning.

§14. Sammensetning av styret.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal bestå av 3 medlemmer. 2 av medlemmene velges blant seksjonseierne men ett tredje medlem kan velges utenfor sameiet uten bointeresser i sameiet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det året tjenestetiden utløper.

Det velges 2 varamenn til styret for 1 år ad gangen.

§15. Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§16. Styremøter

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nesteleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§17. Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøte.

Med mindre annet bestemmes i vedtektene, hører det under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter §2 fjerde ledd nr. 1 representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift. I vedtektene kan bestemmes at sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere medlemmer i felleskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§18. Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

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

§19. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøte.

§20. Tvistemål i eierseksjonsforhold

Tvistemål i sameieforhold mellom sameiere etter denne lov hører under husleieretten i de kommuner der slik domstol er opprettet i medhold av husleieloven §52.

Nærværende vedtekter er vedtatt i konstituerende sameiermøte 25. september 1984.

Med endring i ordinært sameiermøte 28. mai 1998.

Endring av § 14 i ordinært årsmøtet den 30.mai 2017

Husordensregler er vedtatt av i ekstraordinær generalforsamling den 10. august 2017

PROTOKOLL FOR SAMEIET SLETTHEIVEIEN 57 2025

Følgende har blitt behandlet under sameiets ordinære årsmøte:

1. Konstituering:
 - a. Registrere sameiere
 - **6 seksjonseiere som er tilstede under det ordinære årsmøtet.**
 - b. Registrere eventuelle fullmakter
 - **Det er 6 fullmakter**
 - c. Valg av referent/møteleder
 - **Bashar Abu Afifeh er møteleder samt referent.**
 - d. Godkjenning av innkalling
 - **Innkalling til det ordinære årsmøtet ble godkjent enstemmig.**
 - e. Valg av sameier til å godkjenne protokollen
 - **Følgende seksjonseier Wenche Wiik & Ilya Palkhanov meldte seg til å godkjenne protokoll.**
2. Godkjenning av regnskap for 2024 med revisorberetning
 - **Regnskap godkjennes enstemmig**
3. Budsjett for 2024. Felleskostnadene økes med 6% fra dagens felleskostnader, grunnet generelle økninger i tjenester/varer samt finansiering for fremtidige oppgradering-er av blokken.
 - **Budsjett for 2024 ble vedtatt med følgende antall stemmer.**
8 mot 4 inkludert fullmakter

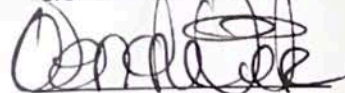
Gjennomgang årsmelding

4. Valg av styremedlemmer
 - Gøril og Tor tar gjenvalg om det blir vedtatt
 - Styremedlemmer ble enstemmig godkjent til å videreføre sine verv.**
5. Gjennomgang av eventuelle innkomne forslag
 - Fjerning av innhenging begge/foran oppgang B evt Restaurere/rehabiliterer innhenging foran oppgang D/E
Det ble stemt likt 6 mot 6 inkludert fullmakter. Ble avgjort at man fjerner en innhenging foran oppgang B og beholder den foran oppgang D.
 - Bygge inn mopedparkering for å hindre bilparkering.
Det ble stemt for 8 mot 4 inkludert fullmakter
 - Fjerne busk på hjørnet ved utkjørsel
Det ble stemt 8 mot blank stemme

SIGNATUR Ilya Palkhanov



SIGNATUR Wenche Wiik



Til årsmøtet i Sameiet Slettheiveien 57

Uavhengig revisors beretning for 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Slettheiveien 57 som viser et underskudd på NOK 256.014. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets 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 sameiet i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll 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 sameiets 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.

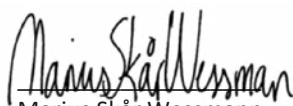
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Kristiansand, 15. februar 2025

Revisjon Sør AS



Marius Skår Wessmann
Statsautorisert revisor



Adresse

Slettheiveien 57A, 4626 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking

27.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-287116

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

168076517

Gårdsnummer

14

Bruksnummer

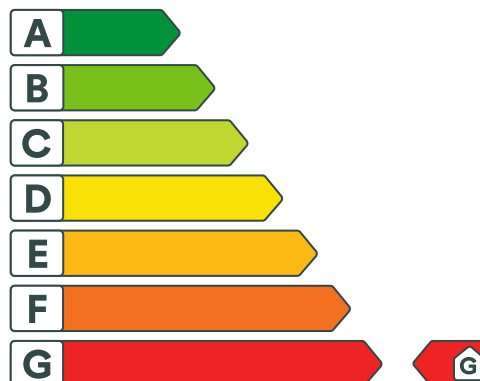
1056

Seksjonsnummer

10

Bruksenhetsnummer

H0102



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1975

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

45,0 m²

Oppvarmet bruksareal

45,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

303,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

238,49 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 732 kWh



Slettheiveien 57A, 4626 KRISTIANSAND S



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Slettheiveien 57A, 4626 KRISTIANSAND S



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

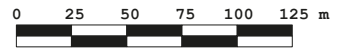
Område: Slettheiveien 57A

Dato: 24.04.2026

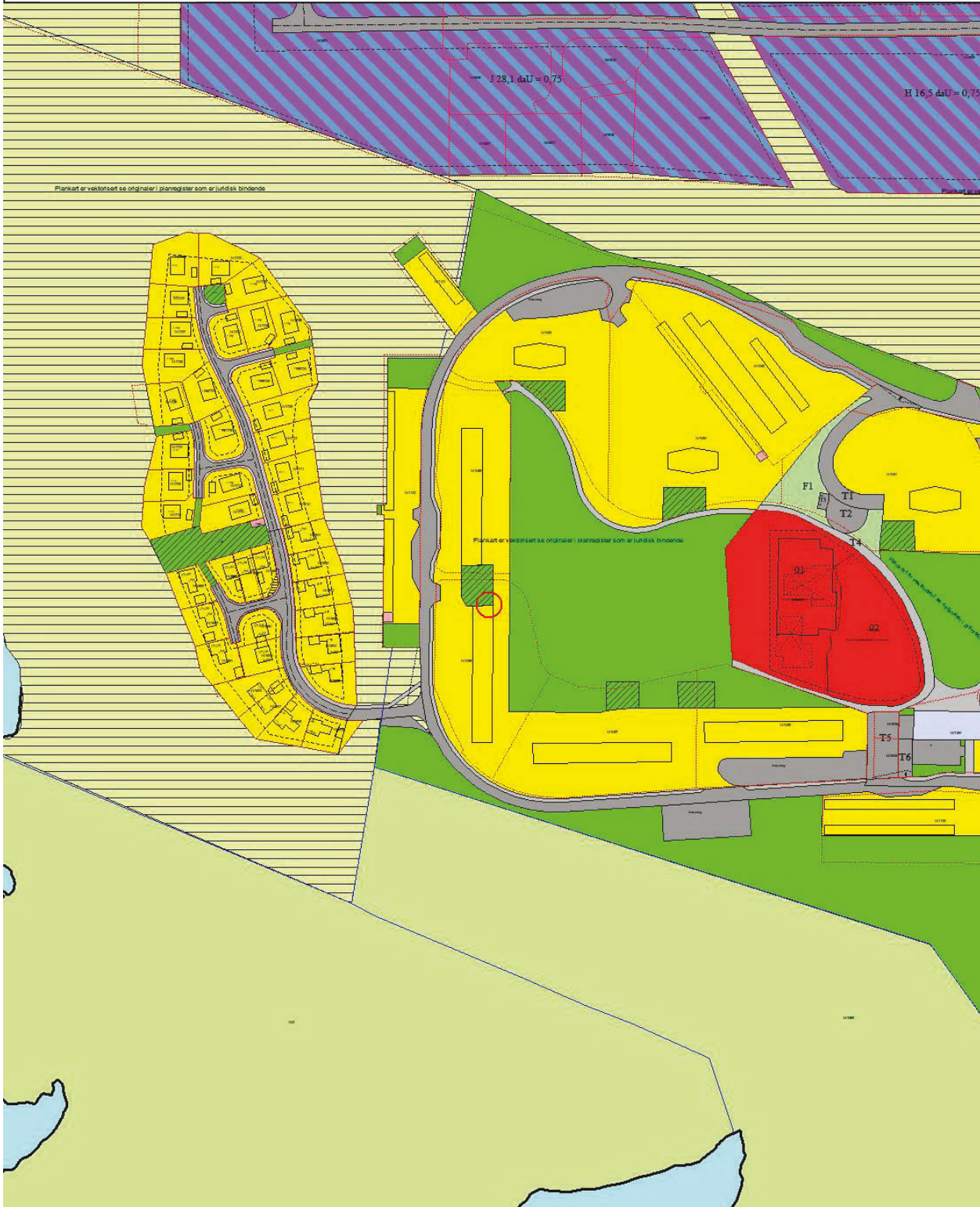
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for Slettheia VI, tidligere stadfestet 10. desember 1969. Tillegg til § 6.

Stadfestet 6. 08. 1974
-----**§ 1.**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensninglinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og plasser som vist på planen.

§ 2.

Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser hvor spesielle grunner taler for det, når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.

§ 3.

På høyhustomtene kan oppføres hus i 10 etasjer. Underetasje kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser, hvor terrenget passer for det. Husene skal ha flatt tak.

§ 4.

På blokktomter kan oppføres hus i 3 etasjer. Underetasje kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser, hvor terrenget passer for det. Husene skal ha ens takutforming.

§ 5.

På området for frittliggende bebyggelse kan oppføres hus i 1 etasje med garasjer eller fløybygninger i 1 etasje. Bygningene skal ha sadeltak eller valmet tak med takvinkel mellom 23° og 27°. Ens takvinkel skal gjennomføres for bygninger i samme byggeflukt.

§ 6.

I butikkområdet og i området for offentlig bebyggelse kan bebyggelse oppføres i inntil 2 fulle etasjer. Underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene hvor terrenget passer for det. Husenes takutforming skal være ens og i harmoni med den 3 etasjes blokkbebyggelse. I tilknytning til butikk tillates oppført boligblokk med hybler i inntil 3 etasjer.

§ 7.

Fellesgarasjer for blokkbebyggelsen kan oppføres på areal og tomter som

vist på planen. Garasjene skal ha ensartet utforming og takform, og skal være i harmoni med den 3 etasjes blokkbebyggelse.
Fellesgarasje for småhusene skal tilpasses disse i utforming og takform.

§ 8.

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

§ 9.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Skjerming mot nabo eller veg kan utføres med levende hegn. Eventuell forstøtningsmur kan oppføres hvor terrenget tilsier det. Muren bør utføres i naturstein. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 10.

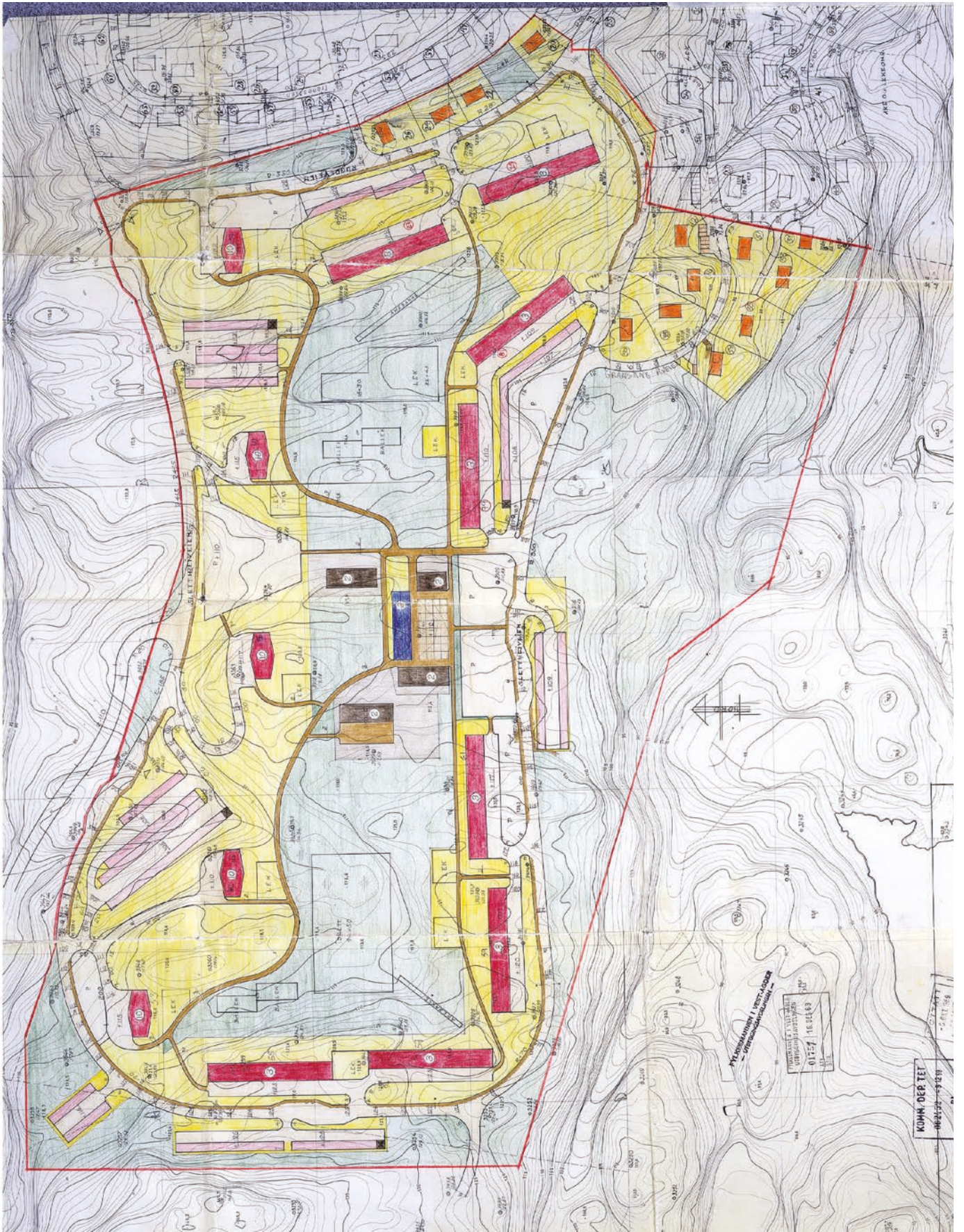
Tomteplan for de enkelte tomter i målestokk 1:200 skal innsendes sammen med byggeanmeldelsen og godkjennes av byplankontoret. Tomteplanen skal vise ferdig planerte terrenghøyder og forstøtningsmurer foruten plassering av tørkestativ og søppelkasser, samt terrasser, gårdsplasser, lekeplasser og parkeringsplasser.
De ikke bebygde områder må gis en tiltalende utforming og behandling.

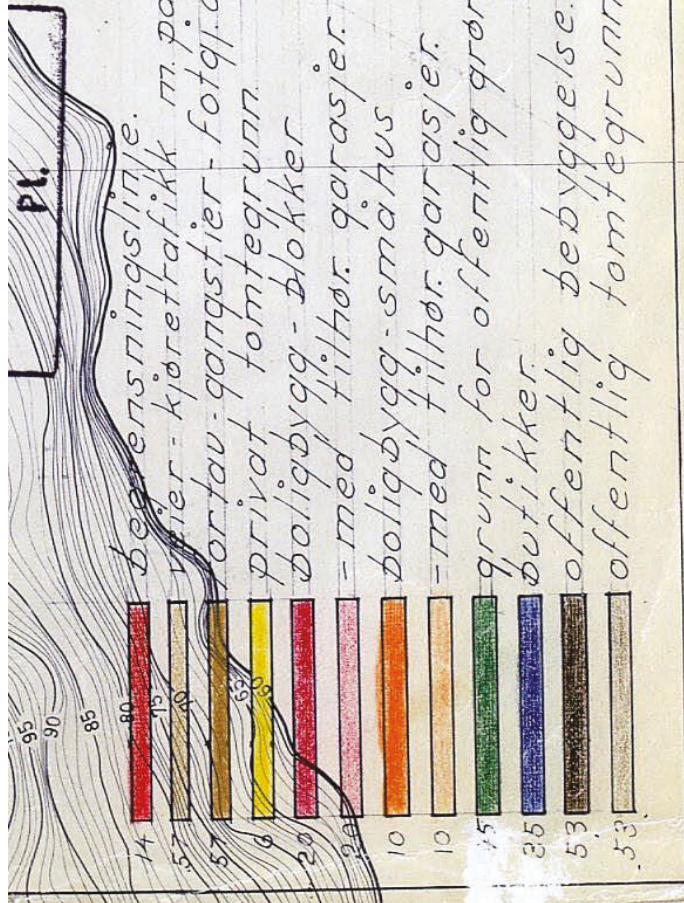
§ 11.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningslovens og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune til anvendelse.

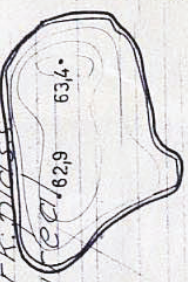
§ 12.

Det må etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse bestemmelser.





KR. SAND
BYGNINGSADIA.
550/65



Regulering Slettheia
for Kr. sand kommune.
målestokk. 1:1000.
SØNDROL OG HARTVOLL

Kr. sand S. 19-6-1969.
Kort. 15-8-1969.
Kort. 27-8-1969.
Kort. 25-9-1969.



Nabolagsprofil

Slettheiveien 57A - Nabolaget Slettheitoppen vest - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Slettheitoppen Linje M3, N3, 51, 52	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 5.3 km
Kristiansand Kjevik	25 min

Skoler

Karuss skole (1-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	6 min 2.9 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 323 elever, 26 klasser	7 min 3.2 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 454 elever, 40 klasser	8 min 3.5 km
Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 55 elever, 5 klasser	8 min 3.8 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	6 min 2.8 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	7 min 3.3 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	12 min 6.7 km

Ladepunkt for el-bil

Varodd Eiendom	25 min
----------------	--------



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

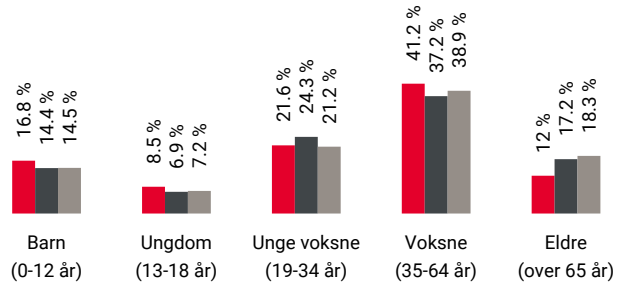
Veldig trygt 70/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slettheitoppen vest	1 321	632
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øvre Slettheia barnehage (0-5 år) 66 barn	4 min 0.4 km
Linerla barnehage (1-5 år) 69 barn	4 min 2.4 km
Karuss barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 2.6 km

Dagligvare

Coop Mega Vågsbygd PostNord	6 min 2.5 km
Kiwi Vågsbygd Senter	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



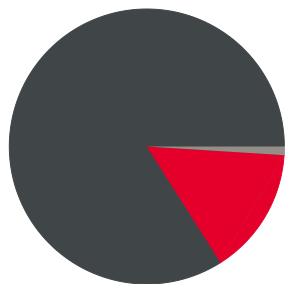
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

	Slettheibingen Øvre Slettheia skole Ballspill	3 min	0.2 km
	Sletthei kunstgress -7er Fotball	3 min	0.2 km
	Trimeriet Rige	26 min	
	Just Best Padel	5 min	

Boligmasse

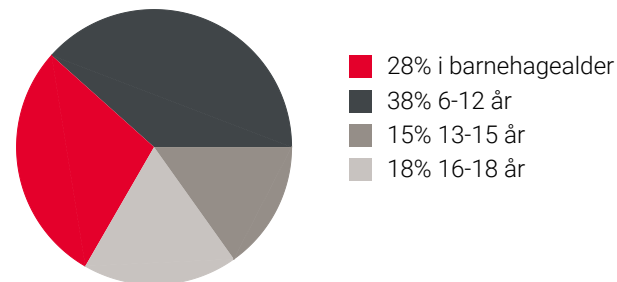


- 15% enebolig
- 84% blokk
- 1% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Vågsbygd	6 min
	Apotek 1 Trekanten Vågsbygd	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

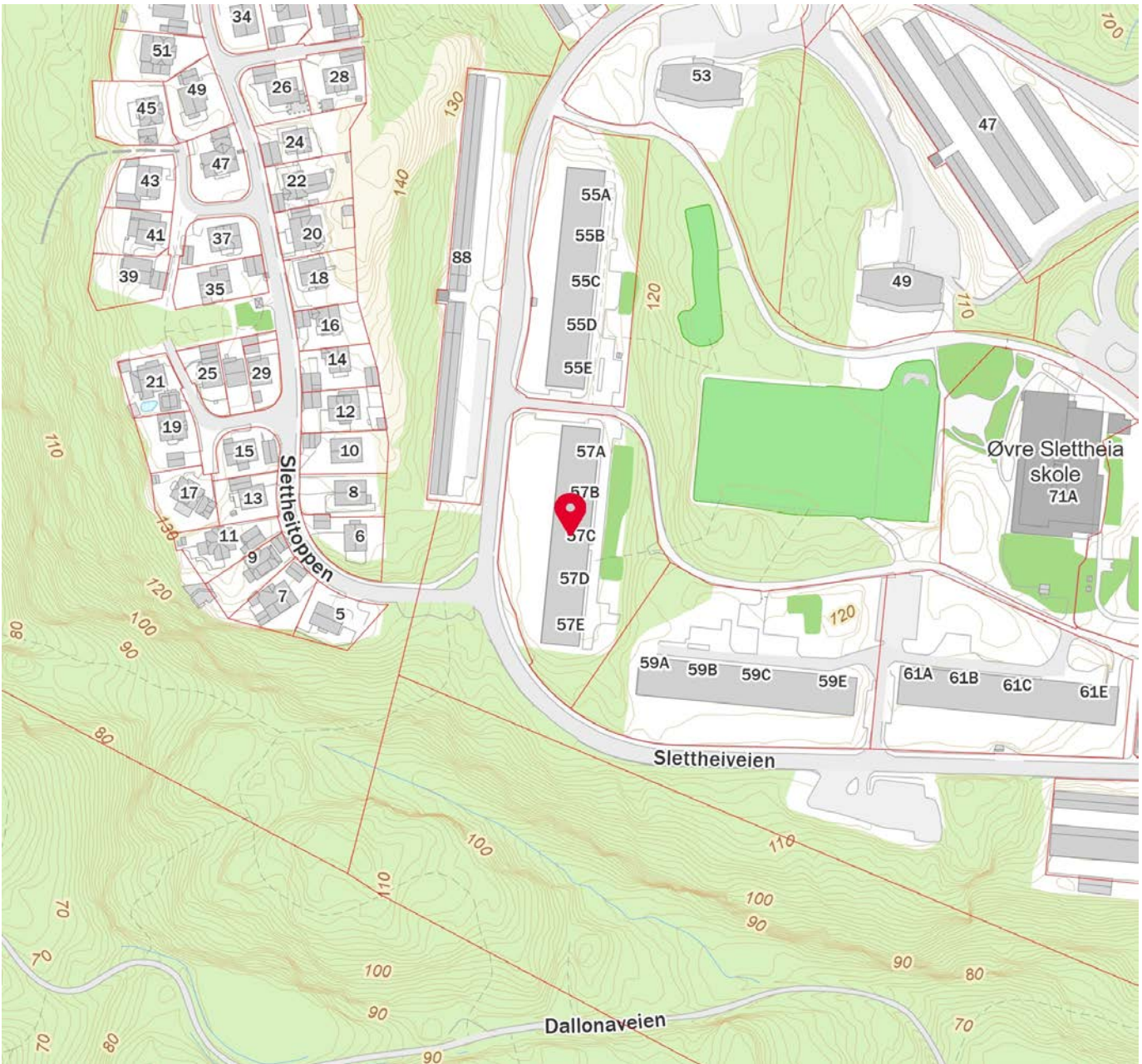


0% 52%

- Slettheitoppen vest
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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 57A
4626 KRISTIANSAND SMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin BalajTelefon: 478 49 882
E-post: altin.balaj@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre