



Slettheiveien 64,
4626 KRISTIANSAND S

Prisantydning: kr 1 950 000,-

 Eiendomsmegler
Norge

Innbydende leilighet i 8. etasje med innglasset balkong | Fantastisk utsikt og gode solforhold | Heis

Adresse

Slettheiveien 64,
4626 KRISTIANSAND
S

Område

Slettheia

Prisantydning

kr 1 950 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 58 m²

BRA-e: 6 m²

BRA-b: 16 m²

BRA Total: 80 m²

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1968

Soverom: 1

Etasje: 8

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 5097 m²

Fellesgjeld: kr 373 029,-

Omkostninger: kr 25 019,-

Totalpris: kr 2 348 048,-

Formuesverdi: kr 638 858,-

Fellesutgifter: kr 5 624,- pr.
mnd.

 Eiendomsmegler
Norge

Kristoffer Munksgaard
Eiendomsmegler

Tlf.: 41 73 73 73

Kristoffer.Munksgaard@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Sentrumsveien 27,

38 02 22 22



Slettheiveien 64, 4626 KRISTIANSAND S

Innbydende og lekker leilighet i 8. etasje med innglasset balkong presentert av Kristoffer Munksgaard i Eiendomsmegler Norge. Leiligheten fremstår som pen og gir en lun og god atmosfære. Med utgang ut til en romslig og solrik innglasset balkong med flott utsikt gir det all mulighet for å nyte fine og solrike dager.

Leiligheten ligger sentralt med kort vei til hjertet av Kristiansand og kort vei til buss med hyppige og direkte avganger både til sentrum og UiA.

Her er noe for deg som ønsker å flytte rett inn.

Verdt å merke seg:

- Nye gulv, oppussede overflater samt ny benkeplate og fliser på kjøkken
- Kjøkkenet med slettefronter og integrerte hvitevarer
- Solrikt og fantastisk utsikt
- God planløsning

Leiligheten inneholder:

8. etg: Gang, bad, soverom, stue, kjøkken og bod.

Velkommen til visning!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 14, bnr. 583

i Kristiansand kommune. Andelsnr. 31 i SOLTOPPEN
BORETTSLAG med orgnr. 943980098

Innhold

Innbydende og lekker leilighet i 8. etasje med innglasset balkong presentert av Kristoffer Munksgaard i Eiendomsmegler Norge. Leiligheten fremstår som pen og gir en lun og god atmosfære. Med utgang ut til en romslig og solrik innglasset balkong med flott utsikt gir det all mulighet for å nyte fine og solrike dager.

Leiligheten ligger sentralt med kort vei til hjertet av Kristiansand og kort vei til buss med hyppige avganger både til sentrum og UiA.

Leiligheten inneholder:

8. etg: Gang, bad, soverom, stue, kjøkken og bod.
Bod i 1. etasje.

Leiligheten ligger i blokkens 8 etg. med heis i bygget og kan by bla:

- Entrè med plass til yttertøy og sko
- Pen stue med plass til sofagruppe og spisebord samt lesestol
- Skyvedører ut til romslig innglasset balkong med nydelig utsikt og gode solforhold
- Kjøkken med slettefronter og integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin også)
- Bad med dusjkabinett, servant med underskap og opplegg til vaskemaskin
- En bod like ved leiligheten samt en bod nede ved inngangspartiet.

Standard

Se tilstandsrapport for detaljert beskrivelse.

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 16 m²

BRA totalt: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m²

8. etasje

BRA-i: 58 m²

BRA-e: 4 m²

BRA-b: 16 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Byggemåte og tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Proff Takst AS / Fredrik Flaen den 16.01.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Eiendommen ble oppført i 1968. Boligen fremstår i normal teknisk stand, men da med noen avvik som gir tg 2, grunnet at det avviker fra standardens krav som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Se rapporten for ytterligere kommentarer. Kjøper har undersøkelsesplikt, og oppfordres derfor til grundig gjennomgang av fremlagt salgsdokumentasjon. Viktig at rapporten leses i helhet. Ved eventuelle spørsmål vedrørende rapporten. Noe du lurer på? Ring 90 81 91 80 eller send mail til fredrik@profftakst.no, så tar vi en prat

Andelsleilighet - Byggeår: 1968

UTVENDIG

PVC vinduer med 2-lags glass fra 2011, Balkongdør i tre med 2 lags isolerglass fra 2011. Brannør av type B30 inn til leiligheten av nyere dato. Innglasset balkong med bruksareal på 16 m². Flislagt betongdekke.

INNVENDIG

Gulv med laminat. Vegger med tapet. Himlinger med malte overflater. Etasjeskillere av betong mellom etasjer. Innerdører i tre.

Bad

Badet er fra slutten av 90-tallet/tidlig 2000-tallet. Toalett og servant ble skiftet i 2018. Det foreligger dokumentasjon på rommet. Vegger med fliser på

nedre del, ellers malte overflater. Himlingen er malt. Gulv med fliser. Eldre støpejernsluk. Installasjoner med opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, innredning, servant og veggmontert toalett. Avtrekk via felles system for bygningen. Tilluft under dørbladet.

KJØKKEN

Ikea kjøkkeninnredning fra 2003. Benkeplater, vask og fliser er skiftet på slutten av 2024 (Kvik). Innredning med slette fronter. Integreerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulv med laminat. Himling med malt overflate. Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Innvendig > Overflater - Det er stedvis gliper i laminat. Tekniske installasjoner > Vannledninger - Vannfordeling er hovedsakelig via kobberrør. Rørene er av eldre/ukjent dato.

Våtrom > 8. etasje > Bad > Overflater Gulv - Aldrende fliser.

Våtrom > 8. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Sluket har oppnådd høy alder.

Våtrom > 8. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - Det mangler drenering fra innebygget systerne.

Kjøkken > 8. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - Lokale skader inni skap.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

lflg. Opplysninger fra forrige eier: Nytt vegghengt toalett, vaskeservant med skuffer og speilskap i 2018. Bademiljø. Rør i Sør AS

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget? Sikringen som tilhører en tidligere ovn på badet går hvis den skrur på.

Stikkontakt lagt inn på kjøkkenet. - Skiftet ny hovedsikring. - fjernet defekt varmeovn på badet. 2025 Elektrotema.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Diverse

Kjøper må være medlem i Bosør før overtakelse kan finne sted.

Selger har ikke tegnet Norgespris på strøm.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 8. etasje med fantastisk utsikt og gode solforhold. Sentral beliggenhet med korte avstander til det man skulle ha behov for. Det er fine turområder i nærheten, som bla. flott turterreng mot Fiskåvann. Gode bussforbindelser til og fra byen med bandt annet direktebuss til UiA, samt kun en kort kjøretur til Kristiansand sentrum. Borettslagets eiendom er ryddig opparbeidet med asfalt, bed, busker og trær, samt fellesområde.

Tomt

5097 m², eiet

Felles tomt i borettslaget.

Borettslagets eiendom er ryddig opparbeidet med asfalt, bed, busker og trær, samt fellesområde.

Adkomst

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

Parkering

Det er biloppstillingsplasser på tomten. Borettslaget har installert 4 ladere til el-bil. Plassene skal i utgangspunktet kun benyttes til ladning, ikke som generelle parkeringsplasser. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å registrere seg som kunde i selskapet MER. Selskapet sørger for at den enkelte beboer får utlevert en ladebrikke. Beboere kan også benytte seg av MER sin ladeapp (lastes ned fra internett). Beboerne faktureres av MER,

Barnehage/Skole/Fritid

For informasjon om barnehage, skole og fritid se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

Kort gange til bussforbindelser som går hypping igjennom hele dagen, med direkte avgang til byen og rett til UiA. Dette gjør området attraktivt for studenter på UiA.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

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

Energi- og oppvarmingskarakter

Rød - G

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 638 858 pr 2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 555 431 pr 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Inkludert i fellesutgiftene.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i fellesutgiftene

Tilbud lånefinansiering

Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.

Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 25.10.1968.

Ferdigattesten gjelder 10-etasjers høyblokk.

Det foreligger ferdigattest datert 14.05.2012 av fasadeendring. Gjelder oppføring av nye inngangsbalkonger.

Det foreligger ferdigattest datert 14.09.2022 på utskifting av heis.

At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan: Plan Nr 149 Del av slettheia Gnr 14, bnr 1 og er stadfestet 30.06.1965.

Eiendommen er i planen regulert til: Unyansert formål. I kommuneplanen ser arealet satt av til Bebyggelse og anlegg nåværende.

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader for inntil 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og boret knyttet til denne.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/14/583:

12.09.1968 - Dokumentnr: 6916 - Best. om vann/kloakkledn.

30.10.1973 - Dokumentnr: 10331 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

20.04.1977 - Dokumentnr: 4129 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om benyttelse

10.01.1986 - Dokumentnr: 443 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1966 - Dokumentnr: 5732 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:571

10.01.1986 - Dokumentnr: 442 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1527

27.01.1995 - Dokumentnr: 1224 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1805

01.01.2020 - Dokumentnr: 640037 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:583

Adgang til utleie

Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget/aksjelaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven §§ 5-4, 5-5 og 5-6.

En andelseier som selv bor i boligen, kan leie ut deler av boligen. Eierne kan også leie ut hele boligen i opptil 30 døgn i året.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren leie ut for opptil 3 år dersom andelseieren selv eller nærstående har bodd i boligen minst ett av de to

siste år.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 624

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: Driftskostnader 2 337

Avdrag felleslån 172

Renter felleslån 324

Avdrag felleslån 973

Avsetning fremtidige kostnadsøkninger 150

Avdrag felleslån 213

Renter felleslån 604

Renter felleslån 172

Tilleggsytelser: Vask fellesareal 125

Dugnad 50

Telia TV / Bredbånd 504

Andel Fellesgjeld

Kr 373 029

Fellesgjeld pr. dato 14.01.2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 30008770960, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.01.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 47

Saldo per 14.01.2026: 1 666 194

Andel av saldo: 40 822

Første termin/første avdrag: 25.12.2007 (siste termin 25.09.2037)

Lånenummer: 115172694, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 14.01.2026: 2.87% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 14.01.2026: 10 412 162

Andel av saldo: 255 098

Første termin: 30.12.2012 Første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.12.2042)

Lån for rehabilitering og nye balkonger

Lånenummer: 30008415486, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.01.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 84

Saldo per 14.01.2026: 3 398 917

Andel av saldo: 77 110

Første termin/første avdrag: 25.03.2022 (siste termin 25.12.2046)

Kommentar fellesgjeld

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

Andel fellesformue

Kr 9 909

Andel fellesformue pr. dato 31.12.2024

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

SOLTOPPEN BORETTSLAG Orgnr. 943980098

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

Kun fysiske personer kan eie andeler i borettslaget, med unntak av juridiske personer som nevnt i borettslagslova § 4-2.

Vedtekter/husordensregler

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

Kun fysiske personer kan eie andeler i borettslaget, med unntak av juridiske personer som nevnt i borettslagslova § 4-2.

Regnskap/budsjett

Det er tidligere vedtatt på en generalforsamling at vi skulle male veggene i bod-arealene.

Det ble vedtatt at styret skulle innhente tilbud fra Blå Kors og en annen interessent. Dette er av forskjellige årsaker ikke blitt utført. Prosessen er fortsatt ikke sluttført i 2024, og styret tar saken videre i 2025.

Dette vil inngå i styrets fremtidige og helhetlige plan for oppussing/rehabilitering av boligblokka, avhengig av utfallet av forslag som reises fra styret på generalforsamlingen i 2025.

Styret har gjennom flere år prioritert oppgradering av heis, utskifting av tak på blokka, oppgradering til fiberanlegg for TV- og internett, installering av brannalarm, samt andre mindre utbedringer. Styret har gjennom en tid diskutert en oppussing/rehabilitering av selve boligblokka, innvendig og utvendig. Vi mener det er på tide å sette i gang et større prosjekt rundt dette. Styret vurderer flere ting som tydelig nedslitt og modent for utbedringer/oppgraderinger. Styret vurderer bl.a. annet følgende oppgaver:

- Dekke over gamle heisdører
- Sparkling og maling av mur fasade utvendig
- Male bod arealene
- Male trappeoppgangen
- Utbedre/skifte dørene fra trapp til fellesverandaene
- Utbedre fellesverandaene
- Oppgradere branndører i alle etasjer

- Male/pusse opp fellesarealene i alle etasjene. Male fellesarealer og inngangsdører i samme farge
- Oppussing av vaskeriet
- Bytte gulvbelegg
- Nye postkasser
- Nytt inngangsparti

(Oversikten er ikke endelig).

Styret har gjennom en tid diskutert dette, og begynner å komme frem til en plan for hvordan vi ønsker å fortsette med dette arbeidet. Vi vil etter å ha funnet de rette håndverkerne/firmaene innhente tilbud på jobbene. Samtidig vil styret innhente opplysninger om og vurdere hvordan dette kan finansieres på en slik måte av resultatet blir en lavest mulig økning av felleskostnadene pr andelseier

Dyrehold

Der er generelt forbud mot husdyrhold i borettslaget. Styret følger imidlertid de retningslinjer som er fastsatt i Lov om utleie. Beboere som går i tanker om å anskaffe seg husdyr må ta kontakt med styret først. Det er en forutsetning for husdyrhold at det søkes styret på forhånd og at det foreligger en skriftlig avtale for husdyrhold før dyr anskaffes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnader i borettslaget.

Forretningsfører

Bosør

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 1 950 000

Fellesgjeld

Kr 373 029

Totalpris

Kr 2 348 048

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 950 000,00 (Prisantydning)

373 029,00 (Andel av fellesgjeld)

2 323 029,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 725,00 (Eierskiftegebyr kjøper)

8 404,00 (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)

8 800,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 219,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

25 019,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 339 248,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 348 048,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring på eiendommen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 700,- til kr 7 500,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til meglers. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere

akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglernes vederlag

Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:

Provisjon: 1,80 % av salgssum.

Tilrettelegging: Kr. 8900,-

Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-

Markedsføringspakke: kr. 23 900,-

Visningshjelp/overtakelse: kr. 3 000,-

Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr.

2 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:

Sikringsobligasjon: kr. 545,-.

Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 3840,-

innhenting av opplysninger fra forretningsfører: kr.

5180,-

Eierskiftegebyr: kr. 5725,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer: SP588184

Selger

Martine Bjørndal

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Munksgaard

Eiendomsmegler

Kristoffer.Munksgaard@emnorge.no

Tlf: 417 37 373

Ansvarlig megler

Kristoffer Munksgaard

Eiendomsmegler

Kristoffer.Munksgaard@emnorge.no

Tlf: 417 37 373

Eiendomsmegler Norge, Søgne , Sentrumsveien 27

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmeglere og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer

52260005

Salgsoppgavedato

29.01.2026



Velkommen til Slettheiveien 64 - En flott og innbydende leilighet presentert av Kristoffer Munksgaard i Eiendomsmegler Norge



Hele leiligheten har fått nytt gulv og overflater - God planløsning



Romslig innglasset balkong med fantastisk utsikt og gode solforhold - Her kan fine dager nytes med venner og familie



Pent kjøkken med integrerte hvitevarer og god benkeplass



God plass til både sofa og spisebord



Kjøkken er pent og har god plass til alt man skulle trenge



Pent og lunt soverom med god plass til romslig seng



Garderobeskap på soverom



Pent bad som er pusset opp i 2018



Entré



Ta med glasset ut på balkongen og nyt rolige stunder



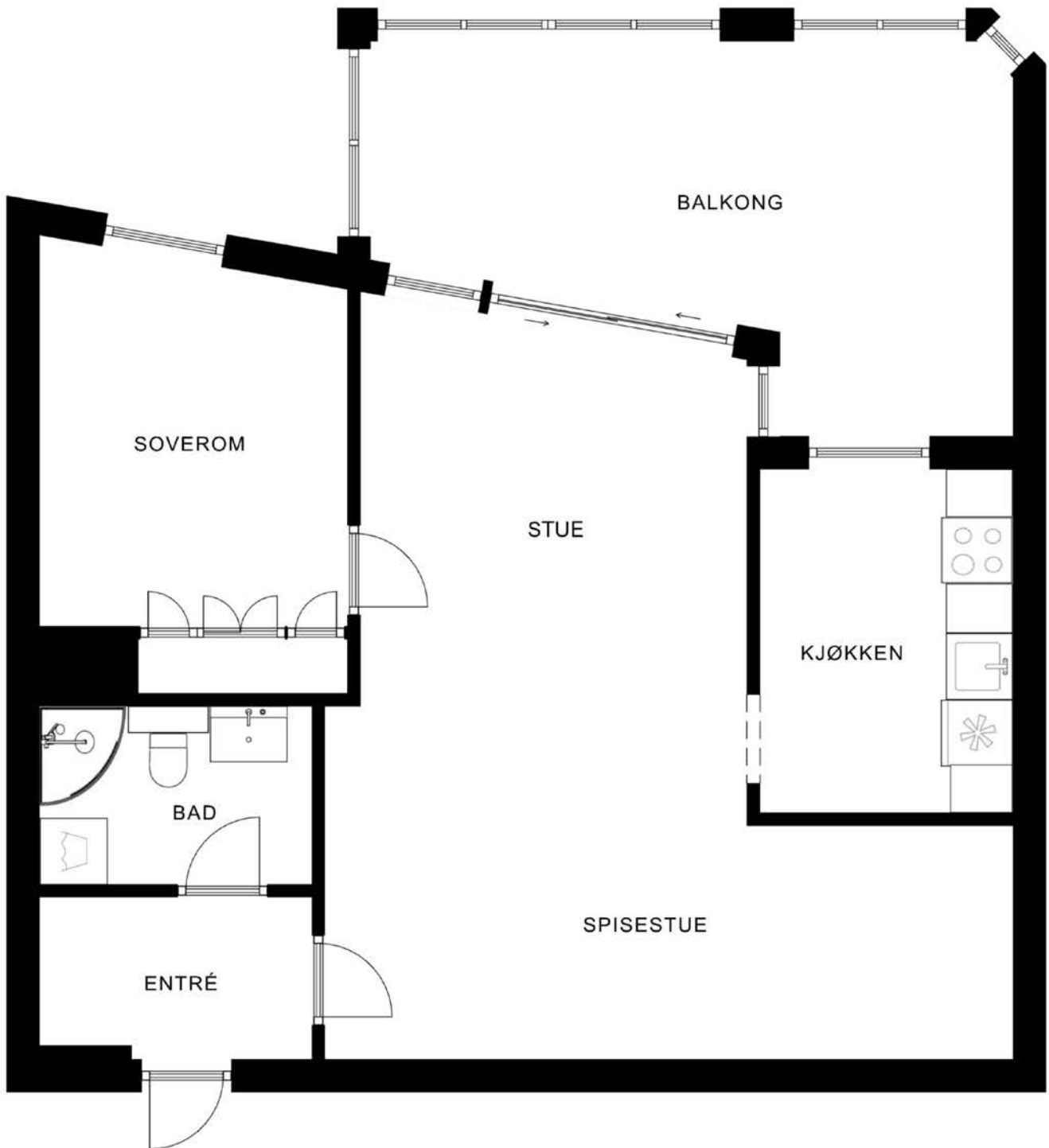
Utsikten fra balkong går ut mot Odderøya og Oksøy fyr



Balkongen er pent innredet og det blir som en ekstra stue



Fasade



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Nabolagsprofil



NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR



Familier med barn Etablerere Godt voksne



LADEPUNKT FOR EL-BIL



 Slettheia Borettslag 1 min 

SPORT

 Slettheiveien 66-68 balløkke 2 min 
Ballspill 0.2 km

 Løvsangerveien 4 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.3 km

 SATS Vågsbygd 18 min 


 Just Best Padel 20 min 


VARER/TJENESTER

 AMFI Vågsbygd 5 min 

 Apotek 1 Trekanten Vågsbygd 15 min 

DAGLIGVARE

Coop Mega Vågsbygd 15 min 
PostNord 1.2 km

Coop Extra Vågsbygd 21 min 
Søndagsåpent 1.8 km

SITAT FRA LOKALKJENT

«Fint, stille og rolig»

OFFENTLIG TRANSPORT

 Slettheiveien 66 2 min 
Linje M3, N3 0.1 km

 Kristiansand stasjon 6 min 
Linje F5 3.5 km

 Kristiansand Kjevik 22 min 

KVALITETER



SKOLER

Slettheia skole (1-7 kl.) 11 min 
326 elever, 27 klasser 0.9 km

Karuss skole (1-10 kl.) 21 min 
402 elever, 32 klasser 1.8 km

Vågsbygd skole (1-7 kl.) 6 min 
450 elever, 40 klasser 2.4 km


Hellemyr skole (1-7 kl.) 6 min 
393 elever, 23 klasser 2.9 km


Fiskå skole (8-10 kl.) 22 min 
259 elever, 17 klasser 1.8 km


Vågsbygd videregående skole 21 min 
510 elever 1.8 km

Akademiet vgs Kristiansand 9 min 
180 elever 5 km

BARNEHAGER

Linerla barnehage (1-5 år) 9 min 
66 barn 0.7 km

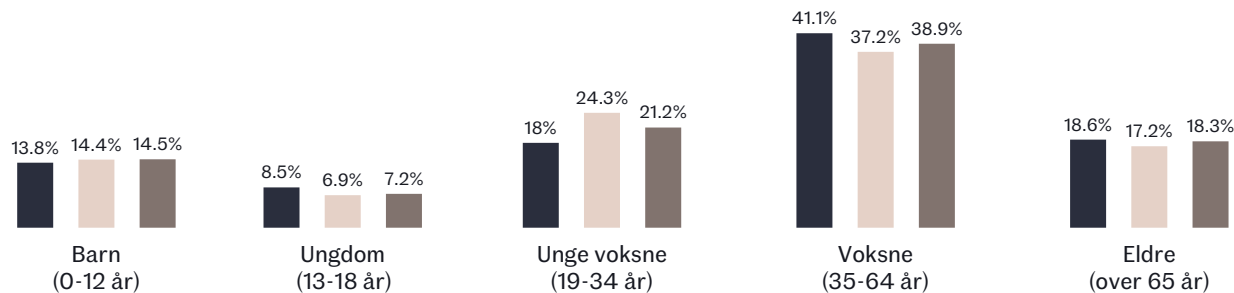
Øvre Slettheia barnehage (0-5 år) 17 min 
71 barn 1.5 km

Karuss barnehage (1-5 år) 20 min 
59 barn 1.7 km



Nabolagsprofil

BEFOLKNING



OMRÅDE

- Kartheia/Slettheiveien
- Kristiansand
- Norge

PERSONER

Kartheia/Slettheiveien	879
Kristiansand	79 810
Norge	5 425 412

HUSHOLDNINGER

Kartheia/Slettheiveien	403
Kristiansand	39 213
Norge	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil

Buss

KVALITETER

Gateparkerin
g



Lett

Kollektivtilb
ud



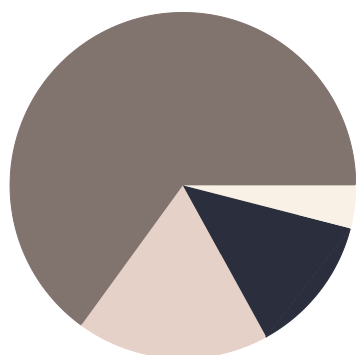
Veldig bra

Turmulighet
ene



Nærhet til
skog og mark

BOLIGMASSE

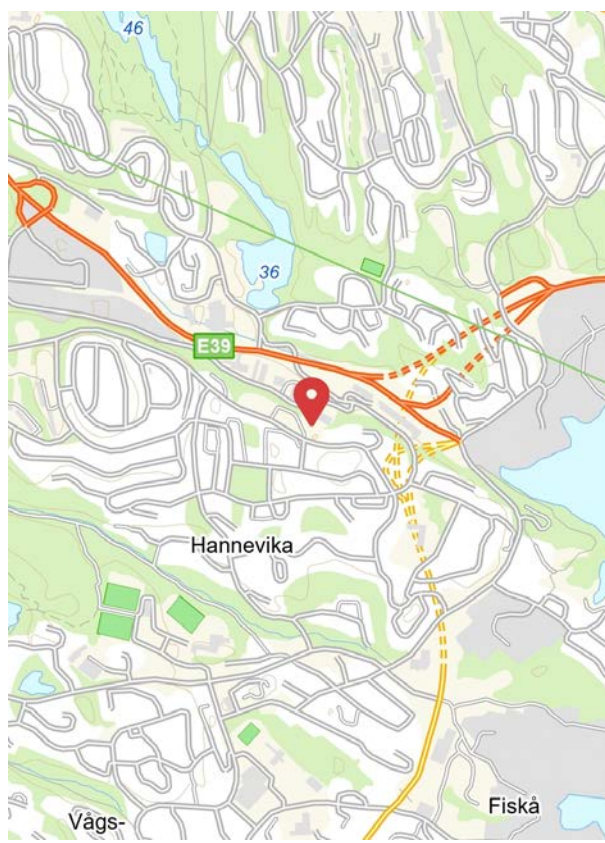
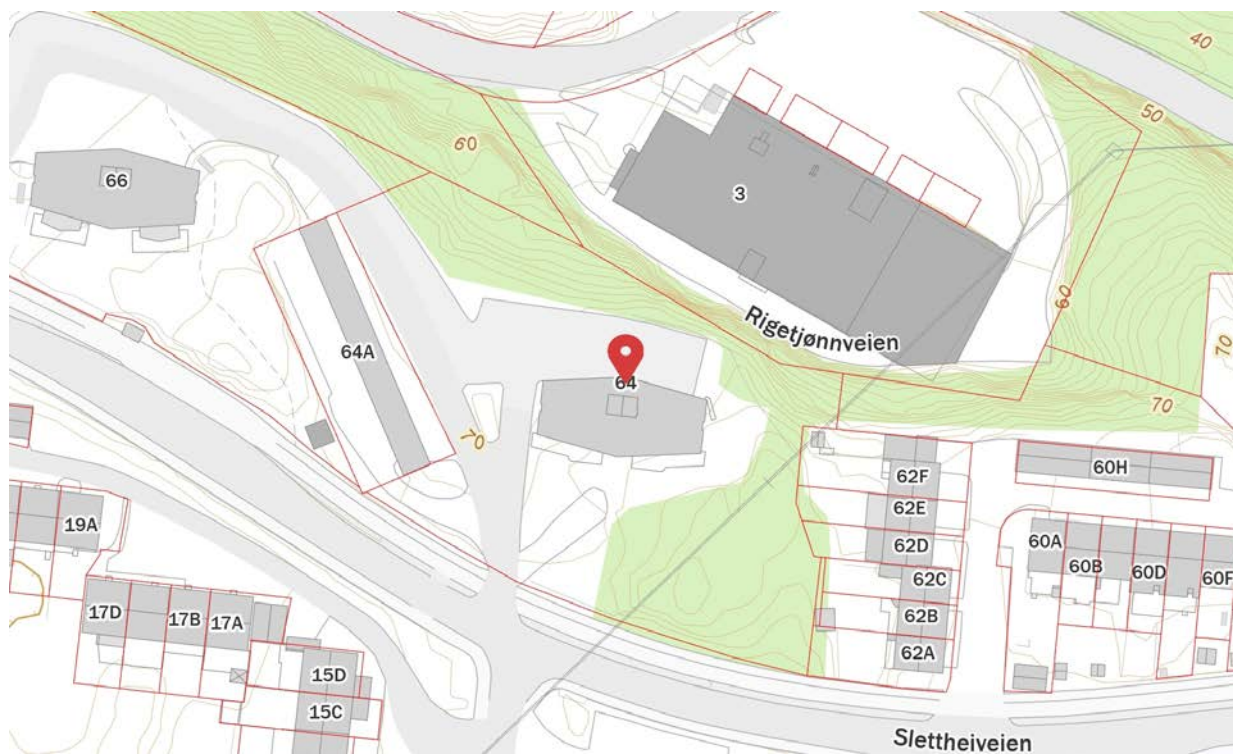


- Enebolig
- Rekkehus
- Blokk
- Annet



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

Nabolagsprofil



Tilstandsrapport

📍 Slettheiveien 64, 4626 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 14, bnr. 583

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 20028-1976

Referansenummer: BO4105

Autorisert foretak: Proff Takst AS

Vår ref: Fredrik Flaen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Fredrik Flaen

fredrik@profftakst.no

908 19 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Sammendrag

Eiendommen ble oppført i 1968. Boligen fremstår i normal teknisk stand, men da med noen avvik som gir tg 2, grunnet at det avviker fra standardens krav som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Se rapporten for ytterligere kommentarer.

Kjøper har undersøkelsesplikt, og oppfordres derfor til grundig gjennomgang av fremlagt salgsdokumentasjon. Viktig at rapporten leses i helhet. Ved eventuelle spørsmål vedrørende rapporten. Noe du lurer på? Ring 90 81 91 80 eller send mail til fredrik@profftakst.no, så tar vi en prat.

Lykke til på visning.

Andelsleilighet - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

PVC vinduer med 2-lags glass fra 2011,

Balkongdør i tre med 2 lags isolerglass fra 2011. Brannjør av type B30 inn til leiligheten av nyere dato.

Innglasset balkong med bruksareal på 16 m2. Flislagt betongdekke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat. Vegger med tapet. Himlinger med malte overflater.

Etasjeskillere av betong mellom etasjer.

Innerdører i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra slutten av 90-tallet/tidlig 2000-tallet. Toalett og servant ble skiftet i 2018. Det foreligger dokumentasjon på rommet. Vegger med fliser på nedre del, ellers malte overflater. Himlingen er malt. Gulv med fliser. Eldre støpejernsluk. Installasjoner med opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, innredning, servant og veggmontert toalett. Avtrekk via felles system for bygningen. Tilluft under dørbledet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning fra 2003. Benkeplater, vask og fliser er skiftet på slutten av 2024 (Kvik). Innredning med slette fronter. Integreerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulv med laminat. Vegger med tapet. Himling med malt overflate. Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannfordeling er hovedsakelig via kobberør. Rørene er av eldre/ukjent dato.

Avløpsrør tilhører borettslaget, og er derfor ikke en del av tilstandsvurderingen.

Boligen har naturlig ventilasjon, dette vurderes som normalt med

tanke på alder.

Varmtvannstank fra 2023, tanken er plassert i kjøkkeninnredning.

Sikringsskap med automatsikringer, skapet er plassert i felles gang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

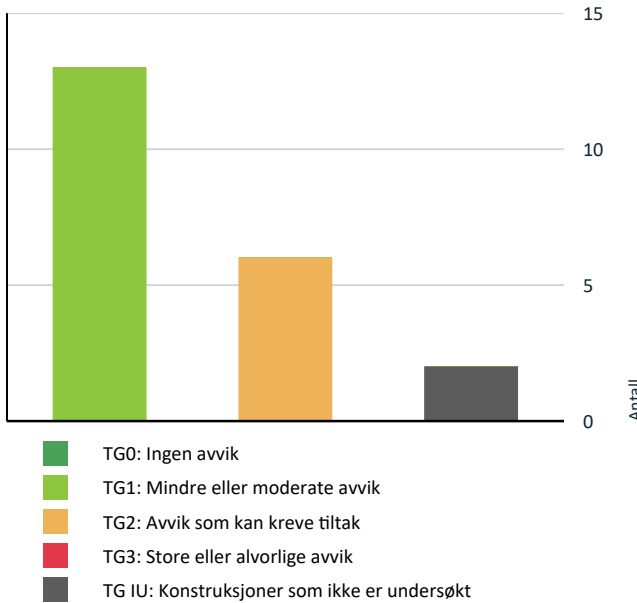
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er gjennomført som en visuell undersøkelse av tilgjengelige bygningsdeler, uten bruk av inngrep eller rivning. Rapporten er utarbeidet i samsvar med prinsippene i NS 3600 og bygger på takstmannens observasjoner, opplysninger fra eier og eventuell dokumentasjon som ble gjort tilgjengelig.

Ved vurdering av bygningsdelers tilstand er det lagt vekt på alder, utførelse, slitasje og eventuelle avvik. Tilstandsgrader settes etter faglig skjønn, i tråd med standardens krav og veiledning.

Takstmannen er en uavhengig fagperson uten økonomiske eller personlige bindinger til noen av partene. Rapporten er ment som et teknisk beslutningsgrunnlag ved omsetning av bolig, og er ikke en garanti mot skjulte feil eller mangler.

For leiligheter i sameier og borettslag
Undersøkelsen er begrenset til selve boenheten og eventuell tilhørende balkong. Fellesarealer og utvendige bygningsdeler er ikke vurdert, da disse omfattes av sameiets eller borettslagets vedlikeholdsansvar.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 8. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Våtrom > 8. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 8. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 8. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - avvik [Gå til side](#)

! Kjøkken > 8. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - avvik [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1968

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

PVC vinduer med 2-lags glass fra 2011,

TG 1 Dører

Balkongdør i tre med 2 lags isolerglass fra 2011. Brannør av type B30 inn til leiligheten av nyere dato.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med bruksareal på 16 m2. Flislagt betongdekke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med laminat. Vegger med tapet. Himlinger med malte overflater.

TG 2 Overflater - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis gliper i laminat.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring kan forsøkes.
- Eventuell utskiftning kan vurderes etter eget ønske.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong mellom etasjer. Det er kun utført målinger i oppgitte rom. Stue 9 mm. Soverom 6 mm. Målte avvik er innenfor krav.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i tre.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra slutten av 90-tallet/ tidlig 2000-tallet. Toalett og servant ble skiftet i 2018. Det foreligger dokumentasjon på rommet.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser på nedre del, ellers malte overflater. Himlingen er malt.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Aldrende fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgradering anbefales.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre støpejernsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sluket har oppnådd høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgradering anbefales.

Tilstandsrapport



8. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - avvik

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Lokal utbedring.



8. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, innredning, servant og veggmontert toalett.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via felles system for bygningen. Tilluft under dørbildet.

8. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakingen er ikke utført, da våtsoner er plassert bak betongvegg. Fuktsøk er utført med overflatesøk, uten avvik.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2003. Benkeplater, vask og fliser er skiftet på slutten av 2024 (Kvik). Innredning med slette fronter. Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulv med laminat. Vegger med tapet. Himling med malt overflate.

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Lokale skader inni skap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utskiftning etter eget ønske.



8. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte er montert over koketstedet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannfordeling er hovedsakelig via kobberør. Rørene er av eldre/ukjent dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av røranlegget. Oppgradering bør vurderes som del av fremtidig vedlikehold, særlig ved arbeid på kjøkken, bad eller ved omlegging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Eldre røranlegg med usikker alder og begrenset gjenværende brukstid.
- Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av røranlegget.
- Oppgradering bør vurderes som del av fremtidig vedlikehold, særlig ved arbeid på kjøkken, bad eller ved omlegging.

TG 10 Avløpsrør

Avløpsrør tilhører borettslaget, og er derfor ikke en del av tilstandsvurderingen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, dette vurderes som normalt med tanke på alder.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank fra 2023, tanken er plassert i kjøkkeninnredning.

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.

Sikringsskap med automatsikringer, skapet er plassert i felles gang.

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
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 Bryter i gang må gjennomgås av fagfolk. Utbedring er påregnelig.

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Kontroll var sist utført i mars i 2025. Eier opplyser at det er avvik med bryter i gang. Gjennomgang/utbedring anbefales utført.

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

! 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

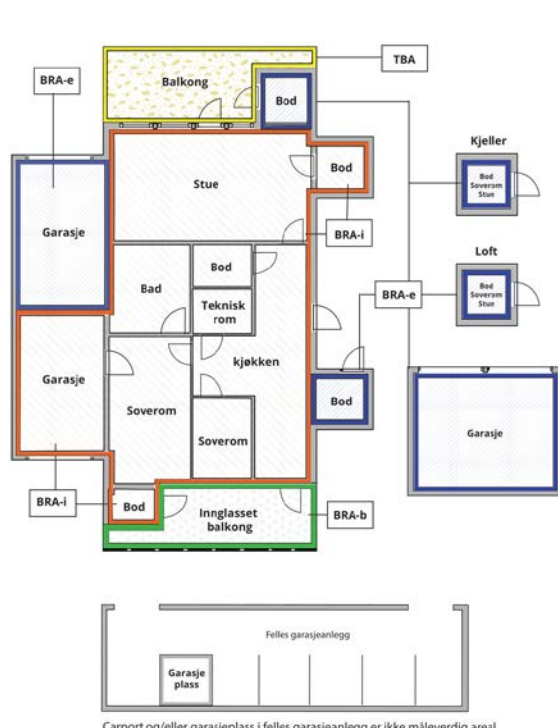
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Intern bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
8. etasje	58	4	16	78	
1. etasje		2		2	
SUM	58	6	16		
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. etasje	Gang, bad, soverom, stue, kjøkken, bod i gang		Innglasset balkong
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	58	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Fredrik Flaen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	583		0	5097.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Slettheiveien 64

Hjemmelshaver

Soltoppen Borettslag

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BO4105>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Slettheiveien 64, 4626 KRISTIANSAND S

15 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Slettheiveien 64	Slettheiveien 64	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden August 2024.

Informasjon om selger

Selger

Bjørndal, Martine

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

usikker

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Iflg. Opplysninger fra forrige eier: Nytt vegghengt toalett, vaskeservant med skuffer og speilskap i 2018.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bademiljø. Rør i Sør AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sikringen som tilhører en tidligere ovn på badet går hvis den skrues på.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

- Stikk-kontakt lagt inn på kjøkkenet. - Skiftet ny hovedsikring. - fjernet defekt varmeovn på badet

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektrotema

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Date

Bjørndal, Martine

2026-01-15

Identification

 Bjørndal, Martine



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

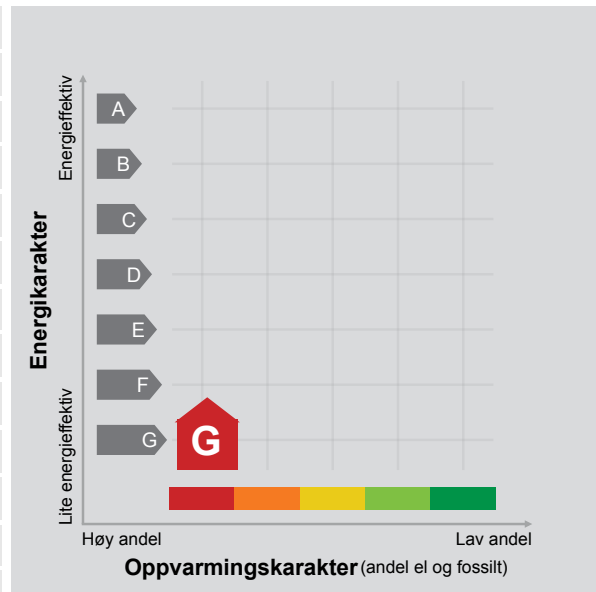
Bjørndal, Martine

15/01-2026
23:11:48

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Slettheiveien 64
Postnummer	4626
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	583
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168173938
Bruksenhetsnummer	H0803
Merkenummer	a6f6c9f9-3890-4f91-ac0a-9e200f6edc0e
Dato	16.04.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 3 410 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 410 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

- Redusér innnetemperaturen

- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Slettheiveien 64
Postnummer: 4626
Sted: KRISTIANSAND S
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0803
Dato: 16.04.2024 20:52:58
Energimerkenummer: a6f6c9f9-3890-4f91-ac0a-9e200f6edc0e

Kommunenummer: 4204
Gårdsnummer: 14
Bruksnummer: 583
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 168173938

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 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: 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. Kjøl- 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Vedtekter

for Soltoppen Borettslag org nr 943 980 098

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på ord.generalforsamling 12.april 2010, sist endret den 28.mars 2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand, samt vedlikeholde for øvrig slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen Herunder også nødvendig utskifting av termoruter. Dersom ikke andelseier overholder vedlikeholdsplikten, kan styret kreve innbetalt egenandel og forsikringsmessig aldersfradrag ved forsikringskade. Det skal kun benyttes autoriserte fagfolk ved VVS og elektriske installasjoner i boligen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller

inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer. !.varamedlem har møteplikt i styret.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til boretslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om boretslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boretslag av samme dato. Sist endret 17.juni 2005 nr 94.(i kraft 15.august 2005)

HUSORDENSREGLER

(Sist revidert og vedtatt på generalforsamlingen 21.03.2024)

Et godt bomiljø avhenger i første rekke andelseierne/ beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler - derfor er disse husordensreglene laget.

Nr. 1. Ro og orden.

Beboer plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet. Beboer har også ansvaret for at alle besøkende som gis adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig, ikke forvolder ubehag eller ulemper for noen. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00, slik at andre beboere ikke sjeneres. Radio, TV-apparater, musikkanlegg og lignende skal benyttes på en slik måte at det ikke sjenerer naboene. Hvis man skal avholde en fest eller annen type sammenkomst med mange mennesker til stede, skal de nærmeste naboene over, under og ved siden av varsles på forhånd. Styrets skal også varsles i slike tilfeller.

Boring, banking og annen type sjenerende støy som følge av oppussing eller ombygging er ikke tillatt etter kl.20.00 på hverdager eller etter kl. 18.00 på lørdager. Det er heller ikke tillatt på søndager og helligdager. Naboene skal varsles på forhånd om oppussing som medfører støy.

For øvrig skal det vises hensyn til naboer både over, under og ved siden av. Vær stille ved ferdsel i fellesgangene og i trappene om kvelden og mellom 23:00 og 07:00.

Nr. 2 Bruk av innvendige fellesarealer.

Søppelrommet, kjellergang, inngangspartiet, trappeoppganger, korridorer og fellesverandaene skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Dette tillates ikke på grunn av brannforskriftene. Beboer må benytte egne boder til dette. Dette gjelder også sykler. Gjenstander som oppbevares på de nevnte områdene kan når som helst bli fjernet og eventuelt bortkjørt for eiers regning. Fyrstikker, lighter, levende lys eller andre former for levende ild må ikke anvendes i fellesarealer eller boder.

Beboerne må påse at barn ikke leker eller oppholder seg unødvendig i heis, trappeoppganger, korridorer eller kjeller.

Inngangsdøren nede i inngangspartiet skal alltid være låst. Innstillingene på døråpner skal ikke endres.

Lufting ved å holde inngangsdøren til leiligheten åpen er ikke tillatt. Lufting skal foregå gjennom ventiler i leilighet og dør til egen veranda. Søl o.l. i fellesarealer skal fjernes/rengjøres umiddelbart av den beboer som har forårsaket det.

Borettslaget benytter et rengjøringsfirma til å utføre renholdet på fellesarealene (trapper, vinduer i fellesarealer korridorer, heis, inngangsparti, vaskeri, fellesveranda og i oppgangene).

Røykeloven (at røyking ikke er tillatt) gjelder i alle innvendige fellesarealer, heis og felles veranda, men ikke inne i leilighet og på privat veranda.

Nr. 3 Bruk av vaskeriene.

Vasketid er alle dager fra kl.7.00 til kl.21.00. (inklusive søndag-helligdager).

Bh med spiler og annet tøy med løse metallgjenstander, skal vaskes i vaskeposer. Oppstår skader på vaskemaskinene fordi dette ikke overholdes, blir beboer ansvarlig for betaling av reparasjonen.

Maskinene o.l. skal benyttes forskriftsmessig, med omhu og må ikke overbelastes (se bruksanvisning oppslått i vaskeriet). Bruker av maskinen er forpliktet til å sette seg inn i hvordan maskinene skal håndteres. Brukeren er ansvarlig for skader som påføres maskinene ved uforsiktig bruk. Når bruker er ferdig med bruken av vaskemaskin og/eller tørketrommel, skal vaskemaskinene rengjøres, lofilteret i tørketrommelen tømmes og vaskeriet ryddes. Ved behov skal vaskeriet rengjøres etter bruk.

Gjenglemte tøy i vaskeriet som ikke hentes innen kort tid blir fjernet og kastet. Vaskeriet skal ikke benyttes til oppbevaring av skittent, uvasket tøy.

Det kreves verdikort for å kunne benytte vaskemaskiner og tørketrommel. Nye brukere/beboere kan henvende seg til styrets medlemmer for opplæring. Verdikort kan fylles opp en gang hver måned. Opplysninger om tidspunkter finnes til enhver tid tilgjengelig på oppslagstavla i inngangspartiet. Kontanter kan ikke benyttes. Ved oppfylling av verdikort registreres hvor mye man fyller opp for. Den enkelte beboers konto som husleie trekkes fra, belastes med beløpet man har fylt opp kortet med. Innerst i vaskeriet er det et tørkerom hvor tøy kan henge til tork i inntil 48 timer.

Ved feil på vaskemaskinene, tørketrommel eller avfukter skal styret informeres. Det er kun styrets medlemmer som kan bestille servicereparatør.

Nr. 4 Bruk av balkongene.

Leilighetens innglassede balkong er et privat rom. Andelseierne må imidlertid ta tilbørlig hensyn til sine med beboere både over, under og ved siden. Dette gjelder både lydnivå, røyking og matlukt.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gass-grill på balkongen. Før en gass-grill tas i bruk på balkong, skal styret varsles skriftlig. Av sikkerhetsmessige årsaker er det krav at gassalarm kjøpes inn og at den er i bruk under åpen gassbeholder. Dette bekostes av den enkelte beboer. Det er i dag tillatt å oppbevare inntil 11 kg gassbeholder innomhus. Styret skal til enhver tid være informert om hva den enkelte beboer har lagret av gass innomhus. Opplysningsplikten påligger beboer. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholder i kjellerboder.

Evt. blomsterkasser på balkongen skal henge på innsiden av rekkverket.

Tøy som henges til tork på balkong skal ikke være til synlig sjenanse for andre. Banking og resting av tepper, sengeklær, møbler o.l. må ikke foretas fra balkong eller vindu.

Det er ikke tillatt å mate fugler og sette opp fuglebrett på balkongen eller kaste ned mat til fugler fra balkongen til bakkenivå.

Nr. 5 Bruk av ladere til el-bil.

Borettslaget har installert 4 ladere til el-bil. Plassene skal i utgangspunktet kun benyttes til ladning, ikke som generelle parkeringsplasser. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å registrere seg som kunde i selskapet MER. Selskapet sørger for at den enkelte beboer får utlevert en ladebrikke. Beboere kan også benytte seg av MER sin ladeapp (lastes ned fra internett).. Beboerne faktureres av MER, ikke borettslaget. Prisen på ladestrømmen bestemmes til hver tid av borettslaget selv.

Nr. 6 Rutiner for søppel.

All søppel skal være sortert og godt pakket inn før det legges i dunkene i søppelrommet. Biologisk avfall (mat, planter etc.) legges i kommunens utdelte poser og legges i brune dunker i søppelrommet. Kun papp og papir legges i grønne dunker. All kartong/papp skal brettes sammen og legges flatt i grønne dunkene. Plast skal sorteres ut fra annen type søppel/avfall og kastes i egne blå dunker for plastavfall.

Avfall fra oppussing og ombygging (byggningsavfall) skal ikke kastes i søppeldunkene.

Spesialavfall (elektriske apparater, batterier, data utstyr, maling, kjemikalier etc.) skal ikke settes i søppelrommet. Det er den enkelte beboers ansvar å kvitte seg med denne type avfall. Større ting som for eksempel juletrær, tepper, møbler, lamper og andre tyngre gjenstander må beboerne selv fjerne/kjøre vekk.

Gjenstander som papirbleier, sanitetsbind eller lignende skal ikke kastes i toalettet. Smult, fritryfett eller andre typer oljer skal ikke kastes i vasken. Dette for å unngå tetting av kloakkavløpet.

Gjentatte feilsortering av søppel er brudd på husordensreglene og vurderes deretter av styret.

Nr. 7 Vedlikehold/skader /mangler.

Vedlikehold av gangen på etasjeplanet er borettslagets ansvar, og retningslinjene for vedlikeholdet både for andelseier og borettslagets i samsvar med borettslagets vedtekter og Lov om borettslag følges.

Det er beboers ansvar å sørge for at sluk på bad og vannlåser for avløp på kjøkken og bad renses regelmessig. Dette er nødvendig for å unngå fortetninger ut mot hovedledning for avløp.

Dersom det oppstår vannlekkasje med rennene vann, må hoved kran stenges omgående. Den er plassert nede på vegg i kjøkkenbenk i alle leiligheter. 2-romsleilighetene har i tillegg en stoppekran på badet. Ved lekkasje må rørlegger kontaktes, og styret varsles umiddelbart. Styret varsler deretter Forsikringsselskapet IF.

Det anbefales å stenge hoved kranen ved fravær over 3-4 dager.

Ved plassering av kjøleskap/fryser i bod har andelseier ansvar for tilsyn og for skader og kostnader som påføres andre andelseiere eller borettslaget.

Andelseierne /beboerne oppfordres til å melde fra (helst skriftlig) til styret om skader og andre uregelmessigheter som oppdages og som er borettslagets ansvar

Nr.8. Husdyrhold.

Der er generelt forbud mot husdyrhold i borettslaget. Styret følger imidlertid de retningslinjer som er fastsatt i Lov om utleie. Beboere som går i tanker om å anskaffe seg husdyr må ta kontakt med styret først. Det er en forutsetning for husdyrhold at det søkes styret på forhånd og at det foreligger en skriftlig avtale for husdyrhold før dyr anskaffes.

Nr.9. Bruk av utvendige fellesarealer/parkering.

Sykler må plasseres i sykkelstativet som er plassert ved søppeldunkene ute eller i andelseiers kjellerbod. Mopeder og motorsykler skal plasseres ute.

Det er forbudt å parkere inntil blokkens langside ved inngangspartiet. Parkering på utsiden av "blomsterøya" ut mot veien til Slettheiveien 66 bør unngås. Dette for å unngå hindringer i den generelle trafikken og under brøyting om vinteren.

Uregistrerte og/eller feilparkerte biler kan fjernes fra eiendommen for eiers regning og risiko. Biler som blir parkert på borettslaget parkeringsplasser, og som ikke er i bruk, kan også fjernes fra eiendommen for eiers regning og risiko. Borettslagets parkeringsplasser skal ikke benyttes om oppbevaringsplasser for biler som ikke er i bruk.

Det er ikke tillatt å vaske bilen på plassen rett utenfor inngangsdøren.

Besøkende skal bruke gjesteparkeringen. Det er beboernes eget ansvar å påse at deres gjester benytter gjesteparkeringen.

Parkeringsplasser skal ikke benyttes som lekeplass for barn.

Hold utvendige arealer fri for søppel og i orden. Dette er med på å danne en hyggelige ramme om blokken.

Nr. 10 Ansvar for brannsikringsutstyr.

Det er installert brannvarslingsanlegg med sensorer i hver leilighet, fellesarealene samt bomberom og heisrom. Brannvarslingsanlegget er koblet direkte opp mot brannvesenet med automatisk varsling ved brann. Det er montert en varslingsavbryter i hver leilighet. Det er beboers ansvar å sette seg inn i hvordan den brukes.

Andelseier er ansvarlig for at det øvrige påbudte brannslukningsutstyret (dvs pulverapparat og eventuelt et brannteppe) er på plass i leiligheten. Det er andelseiers ansvar at det påbudte brannslukningsutstyret er på plass ved en leilighetsoverdragelse.

Nr. 11 Veggdyr.

Beboerne må straks melde fra til styret dersom det forekommer veggdyr eller annet utøy i leiligheten. Utgassing/rengjøring for å bli kvitt veggdyr eller annet utøy er den enkelte beboers ansvar. Styret har rett til å kontrollere en leilighet ved mistanke om forekomst og ved utrydding av skadeutøy.

Nr. 12 Kabel TV.

Elektroniske innretninger som kan forstyrre kabel-TV signalene er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å ha synlige antenner/paraboler.

Borettslaget har for tiden en kollektiv avtale med TELIA angående levering av TV- og radiosignaler og internettoppkobling. Som en del av denne avtalen har hver andelseier rett til å få utlevert en dekoder. Dekoderen må leveres inn til TELIA ved overdragelse av leiligheten. Avtalen gir den enkelte beboer adgang til en standardpakke bestående av TV-kanaler, radiokanaler samt en internetthastighet opp/ned på 20 Mbits. Bestilling av TV-kanaler eller strømmekanaler utover innholdet i standardpakken, og internetthastighet utover avtalebasert hastighet/båndbredde, er den enkelte beboers ansvar.

Nr. 13 Salg og bruksoverlating.

Ved salg av leilighet skal styret varsles skriftlig minst 20 dager på forhånd. Andelseiere blir varslet via Sørlandet Boligbyggelags (SØBO) sine hjemmesider på internett om tidsfrist for bruk av forkjøpsrett.

Ved korttidsutleie av leilighet som beskrevet i borettslagsloven § 5-4 skal styret på forhånd informeres om navnet (navnene) på leietaker (leietakere). Informeres ikke styret om navn på leietaker(e), betraktes dette som et brudd på husordensreglene.

Skade eller slitasje utover det som kan betraktes som normal slitasje på fellesarealene og borettslagets eiendom, og som oppstår som følge av utleie, skal erstattes av utleier.

Ved bruksoverlating (utleie) av hele leiligheten, skal det sendes skriftlig søknad til styret på eget skjema som fås av styrets medlemmer. Se for øvrig pkt.4-2 i borettslagets vedtekter. Godkjenning skal skje før innflytting. Ulovlig bruksoverlatelse kan føre til oppsigelse.

Nr. 14 Postkasser, nøkler og porttelefonlegg.

Andelseierne er pålagt å merke sine postkasser. Styret bestiller skilter ved behov, enten de er nye eller ved endring av eksisterende skilt. Den enkelte beboer betaler selv for skiltet.

Nøkkelen til inngangsdøren i leiligheten passer også til postkassen, inngangsdøren i underetasjen, kjelleren og vaskeriet.

Porttelefonanlegget har video overføring til hver leilighet slik at man enkelt kan se hvem som ringer på. Slipp ikke uvedkommende inn i blokka når noen ringer dersom du ikke vet hvem det er. Dersom du gjør det blir du medansvarlig hvis det oppstår bråk, tyveri etc.

Ekstra nøkler kan ved behov bestilles. De må bestilles gjennom styreleder.

Sikringsskapet i gangen tilhørende leiligheten skal alltid holdes låst.

Nr. 15 Heisene.

I blokken er det en stor heis. Skulle du bli innelåst i heisen, trykk på stoppknappen og deretter knappen for nærmeste etasje. Virker ikke dette må du trykke på alarmknappen. Du vil da komme i kontakt med en vakt over heistelefonen som vil hjelpe deg videre. Se for øvrig oppslag inne i heisen. Oppslaget viser telefonnummer man kan ringe ved heisstans. Styret og noen andre personer har også spesialnøkkel for å kunne låse deg ut. Skader på heisene rapporteres snarest til styret.

Nr. 16 Generelt.

Klager kan rettes til styret. Klagen skal være skriftlig. Dersom klagen gjelder naboer/andre beboere i blokken, vil styret anbefale at det i første omgang tas kontakt direkte med den det gjelder for om mulig få saken løst på lavest mulig nivå. Kanskje beboeren det gjelder selv ikke er klar over forholdet, og at saken kan løses på en enkel og grei måte.

Ved gjentatte overtredelser av husordensreglene vil styret vurdere utkastelse.

Disse husordensreglene kan kun endres av generalforsamlingen.

Protokoll Generalforsamling i Soltoppen Borettslag

Sted: Slettheia skole

Tid: 03.04.2025, kl. 18:30

Antall møtte: 9 stk., 1 fullmakt

1) Konstituering

Styreleder ønsket velkommen. Det ble registrert 9 stemmeberettigede, hvorav 1 fullmakt.

Vedtak:

Godkjenning av innkalling: Innkallingen ble enstemmig vedtatt.

Valg av møteleder: styreleder Eddie Eriksen ble foreslått og enstemmig valgt.

Valg av protokollfører: styreleder Eddie Eriksen ble foreslått og enstemmig valgt.

Valg av protokollunderskriver: Tanya Mydland ble foreslått og enstemmig valgt.

Valg av tellekorps: Ikke aktuelt på årets generalforsamling.

Godkjenning av dagsorden: Dagsorden ble enstemmig vedtatt.

2) Årsregnskap 2024

Styreleder gikk gjennom årsregnskapet for 2024. Sluttresultatet ble for 2024 et underskudd på kr. 56 707.

Enkelte kostnadsposter ble forklart nærmere, bl.a. posten Vedlikehold/serviceavtaler. Denne posten ble i det endelige regnskapet ca. 70 000 større enn budsjettet. Overskridelsen skyldes hovedsakelig anleggelse av ny plen, samt kostnadsøkning på kommunale avgifter som oversteg økningen som allerede var lagt inn i budsjettet for 2024. Posten Strøm ble ca. 10 000 større enn budsjettet. Dette skyldes hovedsakelig økt strømforbruk i forbindelse med elbil-laderne. Utover dette endte de andre kostnadspostene stort sett på budsjetterte beløp. Når det gjelder inntektene til borettslaget endte disse på budsjetterte beløp, bortsett fra posten Andre driftsinntekter. Denne posten ble ca. 11 000 større enn budsjettet. Dette er inntektene fra elbil-laderne.

Utover dette ble det reist spørsmål om hva posten Andre finansinntekter egentlig var. Styreleder kunne ikke svare på direkten, men tar dette videre til regnskapsfører. En nærmere forklaring blir gitt senere.

Årsregnskapet er digitalt signert av tre styrerepresentanter i styreportalen.

Vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

3) Informasjon fra styret til andelseierne for 2024

Styreleder henviste til informasjonsskrivet som var en del hovedinnkallingen til generalforsamlingen. Styreleder kom med litt mer informasjon rundt besøk fra Balco. Dette blir avtalt nærmere ved påsketider. Videre kommenterte styreleder avtalen vi har med Anticimex. Styret fikk en rapport uken før generalforsamlingen om at rotter og mus hadde gått i fellene, noe som viser at problemet fortsatt ikke er løst. Styret hadde egentlig tenkt å terminere kontrakten som går ut til sommeren, men besluttet derfor å videreføre denne. Styreleder åpnet deretter for spørsmål og kommentarer til informasjonsskrivet. En andelseier stilte spørsmål om det ikke ville være en god ide å fjerne hele berberis-bedet ut mot Slettheiveien, da dette er all sannsynlighet er tilholdsstedet for rotter. Det ble også nevnt at dette kanskje kunne være en oppgave for dugnaden. Under diskusjonen ble det også nevnt

at man burde se på hva man skulle gjøre videre med skråningen hvor berberiset er. Styret tar saken videre. Styreleder opplyste at årets dugnad vil bli avholdt torsdag 8.mai kl. 17:00 og utover. Plakat om dugnad vil bli satt opp.

Vedtak: Generalforsamlingen tar informasjonen fra styret til etterretning.

4) **Valg**

Det ble gjennomført valg i henhold til vedtektene § 7.

Vedtak:

2 styremedlemmer for 2 år: Grete Lexon og Roar Berg ble enstemmig valgt.

2 varamedlemmer for 1 år: Reidun Kristiansen og Mona Foss ble enstemmig valgt.

Valgkomité for 1 år: Trine Albertsen og Kjellfrid Hjelleset ble enstemmig valgt.

1 delegat m/varadelegat til SBBLs generalforsamling for 1 år: Styreleder og et styremedlem etter styrets eget valg, ble enstemmig valgt.

Styreleder var ikke på valg på årets generalforsamling.

5) **Godtgjørelse til styret**

Styret foreslo at samlet styrehonorar for 2024 settes til kr. 130 000.

Vedtak: Styrehonorar kr. 130 000 ble enstemmig vedtatt.

6) **Innkommne forslag**

Styret hadde fremmet følgende forslag:

«Styret ber om godkjenning fra generalforsamlingen om å fortsette med planleggingsarbeidet for en fremtidig oppussing/rehabilitering av boligblokka tilhørende Soltoppen Borettslag, lokalisert til Slettheiveien 64. Resultatet av planleggingsarbeidet vil bli lagt frem for andelseierne på en ekstraordinær generalforsamling for endelige godkjenning før det videre arbeidet igangsettes.»

Styreleder kom med litt informasjon om bakgrunnen for forslaget.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Det var ikke fremmet andre forslag til årets generalforsamling.

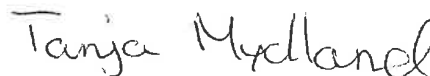
Kristiansand 04.04.2025

Styreleder



Eddie Eriksen

Protokollunderskriver



Tanya Mydland

Resultatrapport klient 42 SOLTOPPEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 223 760	1 079 760	1 224 000	1 296 000
Inndekning av renter		616 200	612 920	642 000	612 000
Inndekning av ord. avdrag		629 300	619 980	624 000	648 000
Innbetalt kabel TV		272 240	257 520	270 000	208 200
Vaskeri inntekter		9 650	12 300	12 000	12 000
Vedlikeholdsfond		0	0	0	72 600
Innbetalte dugnadspenger		24 000	24 000	24 000	24 000
Andre driftsinntekter		11 971	2 753	0	10 000
Sum inntekter		2 787 121	2 609 233	2 796 000	2 882 800
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	15 313	14 188	14 000	16 200
Styrehonorar	2	130 000	130 000	130 000	130 000
Forretningsførerhonorar		53 686	51 817	60 000	54 000
Rådgivningstjenester		10 500	2 297	0	0
Kontingent boligbyggelag		10 750	11 000	11 300	11 300
Vaktmestertjenester		31 200	30 359	36 000	36 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	18 330	18 330	18 500	18 500
Vedlikehold/serviceavtaler	4	280 419	184 916	208 000	316 600
Kabel-tv		273 317	260 278	270 000	208 200
Forsikring		108 697	102 543	108 000	120 000
Kommunale avgifter		500 248	448 976	504 000	534 000
Strøm		58 054	58 961	48 000	60 000
Renhold, fellesareal		125 475	118 583	120 000	132 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 099	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	6 504	8 264	8 200	10 200
Sum driftskostnader		1 623 592	1 440 512	1 536 000	1 647 000
Driftsresultat		1 163 529	1 168 721	1 260 000	1 235 800
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		18 698	1 575	0	16 000
Annen finansinntekt		10 428	6 949	6 000	8 200
Rentekostnad		621 610	621 917	642 000	612 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-592 484	-613 394	-636 000	-587 800
Årsresultat	6, 7	571 045	555 328	624 000	648 000
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-571 045	-555 328	624 000	648 000
Sum disponering av resultat		-571 045	-555 328	624 000	648 000

Balanserapport klient 42 SOLTOPPEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	4 382 486	4 382 486
Andre fellesanlegg	8, 9	10 106 027	10 106 027
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		14 488 513	14 488 513
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	11 609
Andre fordringer		220 381	82 698
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		368 872	460 836
Sum omløpsmidler	6	589 254	555 143
SUM EIENDELER		15 077 767	15 043 656

Balanserapport klient 42 SOLTOPPEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 000	4 000
Annen egenkapital		-2 823 542	-2 823 542
Årets resultat		571 045	0
Sum egenkapital	7	-2 248 497	-2 819 542
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9, 10	10 881 102	11 336 813
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 10	5 248 889	5 420 930
Borettsinnskudd	9, 10	1 043 800	1 043 800
Sum langsiktig gjeld		17 173 791	17 801 543
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		40 054	16 212
Leverandørgjeld		106 979	39 803
Påløpne renter		5 440	5 641
Sum kortsiktig gjeld	6	152 473	61 656
Sum gjeld		17 326 264	17 863 199
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 077 767	15 043 656

SOLTOPPEN BORETTSLAG

Kristiansand, 10.02.2025

Eddie Eriksen
Styreleder

Roar Berg
Styremedlem

Grete Lexon
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	15 313	14 188
Sum	15 313	14 188

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	130 000	130 000
Sum	130 000	130 000

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	18 330	18 330
Sum	18 330	18 330

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	23 430	24 999
6603 VEDLIKEHOLD VVS	8 001	4 998
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	23 477	4 689
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	90 102	48 462
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	0	5 478
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	12 950	15 013
6614 EGENANDEL SKADER	10 000	0
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	40 906	28 345
6626 SKADEDYRKONTROLL	20 521	8 343
6630 BRØYTING	33 875	33 986
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	6 357	1 604
6690 DUGNADSUTBETALINGER	10 800	9 000
Sum	280 419	184 916

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	0	249
7440 KONTINGENT NBBL	2 640	2 640
7720 GENERALFORSAMLING	488	127
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 313	2 791
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	188	2 458
Sum	6 504	8 264

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	493 487	724 797
Årets resultat	571 045	555 328
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-168 859
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-627 752	-617 778
B. Årets endringer i disponible midler	-56 707	-231 309
C. Disponible midler UB	436 781	493 487
Omløpsmidler	589 254	555 143
- Kortsiktig gjeld	152 473	61 656
Disponible midler 31.12	436 781	493 487

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	4 000	4 000
Annen egenkapital 01.01	-2 823 542	-3 378 870
Årets resultat	571 045	555 328

Noter 2024

2024

2023

Note 7 - Egenkapital

Sum egenkapital 31.12

-2 248 497

-2 819 542

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygning	Vaskemaskiner / Tørketrommel	Balkonger	Ladeanlegg EL-Biler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 213 627	106 500	10 106 027	168 859
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 213 627	106 500	10 106 027	168 859
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	106 500	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 213 627	0	10 106 027	168 859
Anskaffelsesår :	1984	2008	2012	2023
Antatt levetid i år :		10		

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

Note 9 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	17 173 791	17 801 543
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	14 488 513	14 488 513

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Husbanken	Sparebanken Sør
Formål:		Rehabilitering/Balkong	
Lånenummer:	30008415486	115172694	30008770960
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2012	2007
Rentesats:	5.60 %	2.879 %	5.60 %
Betingelser:	Flytende rente nominell 5,30 %	Renten på lånet er bundet frem til 31.05.2033	Flytende rente nominell 5,55 %
Beregnet innfridd:	25.12.2046	31.12.2042	25.09.2037
Opprinnelig lånebeløp:	3 750 000	14 000 000	6 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 562 868	11 336 813	1 858 062
Avdrag i perioden:	79 145	455 711	92 896
Lånesaldo 31.12:	3 483 723	10 881 102	1 765 166

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115172694	20	277 468	5 549 360
	20	266 587	5 331 740
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008415486	20	95 153	1 903 060
	20	79 034	1 580 680
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008770960	20	45 012	900 240
	20	43 247	864 940

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



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i sagsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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 landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.

Budskjema



Eiendom:

Slettheiveien 64, 4626 KRISTIANSAND S. Gnr. 14, bnr. 583, andelsnr. 31 i SOLTOPPEN BORETTSLAG med orgnr. 943980098 i Kristiansand kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
Evt. forbehold:			

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

