

Skomagergada 2B,
4628 KRISTIANSAND S

Prisantydning: kr 2 190 000,-

Eiendomsmegler Norge



Nydelig oppusset 2-roms andelsleilighet med solrik terrasse. Oppgradert kjøkken og bad i 2025/2026

Adresse
Skomagergada 2B,
4628 KRISTIANSAND S

Område
Hellemyr

Prisantydning
kr 2 190 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 42 m²
BRA Total: 42 m²
Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1989
Soverom: 1
Rom: 2

Etasje: 1
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1756.6 m²

Fellesgjeld: kr 260 701,-
Omkostninger: kr 9 496,-
Totalpris: kr 2 460 197,-
Formuesverdi: kr 515 538,-
Fellesutgifter: kr 5 034,- pr. mnd.



Ina Andersen
Eiendomsmegler

Tlf.: 94 78 11 88
Ina.Andersen@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22



Skomagergada 2B, 4628 KRISTIANSAND S

Velkommen til en svært innbydende leilighet med trappefri adkomst, og en solrik terrasse. Leiligheten i Skomagergada 2B er presentert av Ina Andersen for Eiendomsmegler Norge. Leiligheten er nylig pusset opp med bla. nytt gjennomgående gulv i entre, soverom, kjøkken og stue, malte overflater og oppgradert kjøkken og bad. Leiligheten har en ypperlig plassering med dagligvarebutikk (Coop Extra), hyppige avganger kollektivt og flotte gå- og turområder like ved. Den har følgende planløsning:

Entre/mellomgang, soverom, bad/vaskerom, innvendig bod, samt en åpen stue/kjøkkenløsning med tilkomst til terrasse. I tillegg er det en felles ekstern bod like ved leiligheten.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 151, bnr. 2358
i Kristiansand kommune.Andelsnr. 2 i Skomagergada Borettslag med orgnr. 987523344

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 1.etg. med følgende planløsning:
Entre, soverom, bad/vaskerom, innvendig bod, samt en åpen stue/kjøkkenløsning med tilkomst til terrasse. I tillegg er det en felles ekstern bod like ved leiligheten.

Standard
Velkommen til en lys og oppusset 2-roms andelsleilighet i Skomagergada 2B. Leiligheten er presentert av Ina Andersen for Eiendomsmegler Norge. Leiligheten har en tilhørende terrasse som er delvis overbygget. Her ble terrassebordene behandlet i sommer. På terrassen sitter du skjermet, med direkte tilkomst til borettslagets fellesområder hvor det er gressplen og beplantning. Her har du gode solforhold med ettermiddags- og kveldssol.

Leiligheten har en praktisk planløsning med en åpen stue/kjøkkenløsning med tilkomst til terrasse, samt innvendig bod, bad, entre og soverom. Kjøkkenet er oppgradert med nymalte kjøkkenfronter, ny benkeplate, samt ny integrert stekeovn og platetopp. Det er ellers opplegg og plass til oppvaskmaskin, samt god lagringsplass i overskapene. I den åpne kjøkken/stueløsningen er det lagt nytt gjennomgående gulv med varmekabler. Overflater på vegger og i himling er malt av maler i 2026. Det er tilkomst til en praktisk innvendig bod fra den åpne stue/kjøkkenløsningen. I tillegg finnes det en felles bod like ved inngangsdøren som deles med naboer, hvor det er plass til dekk, sykkel mm. Badet har fliser på gulvet med varmekabler, samt flis i dusjsonen. Det inneholder en praktisk dusjnisje med innfellbare dusjdører, ny baderomsinnredning med speil over, toalett, samt opplegg og plass til vaskemaskin. Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeløsning med god lagringsplass. I entreen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. På ytterdøren er det satt opp dørvrier med kodelås. det er forøvrig gulvvarme også i entreen.

Det er gode parkeringsmuligheter på borettslagets tomt, hvor "første-mann-til-mølla"-prinsippet gjelder. Det er forøvrig en større gjesteparkeringsplass like ved, samt parkering ved butikk og kirke etter gjeldende bestemmelser. Leiligheten har en sentral, men likevel rolig beliggenhet i et etablert boligområde. Kjøretid til Kristiansand sentrum er i underkant av 10 minutter. Du kan forøvrig sykle via Grim og videre til byen. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra hvor du finner et godt utvalg. Busstopp like ved.

Areal
BRA - i: 42 m²
BRA totalt: 42 m²
TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 42 m² Vindfang, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
20 m²

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Boligbygg med flere boenheter: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Byggemåte og tilstandsrapport
Boligen er laget i tre og mur. Den har etasjeskiller i mur. Vinduer er av pvc og tre. Dører tre og pvc. Balkong/terrasse tre.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsakelig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold anses å være del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Henrik Løvdal den 03.08.2026, 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:
Leilighet i borettslag på Hellemyr, Kristiansand. Det er gjort utvendig arbeid/vedlikehold av eier og borettslaget. Kledningen ble malt i 2025. Terrasse er tilbygget for noen år siden. Borettslaget har byttet dører og vinduer for diverse år siden. Innvendig har eier fått pusset opp deler av leiligheten i 2026. Bad er pusset opp i 2017. Borettslaget vurderer når utvendig fasader må pusses opp eller byttes. Det pleier å være borettslaget som gjør den jobben. Det er bare gjort innvendig befaring i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse,

miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Følgende bygningsdeler har fått TG IU (ikke undersøkt):
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er ikke ildsted i boligen.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
Ingen avvik har fått TG3.

TG2:
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett
sjikt. Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre sluk i gulvet. Virker ok nå, men usikker fremtidig funksjon.

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
Boligen ble kjøpt i 2015. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Våtrom
1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Renovering av bad. Har delvis dokumentasjon på arbeidet. Utført av Aamodt VVS, Avitell, Mur i Sør, Aamodt Bygg og Mal i Sør i 2017.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Det har vært fukt på soverommet, men det er fikset av fagfolk. Seng bør ikke plasseres inntil yttervegg mtp. fukt.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt.

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 salgsoppgave.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Integrerte hvitevarer.

Diverse
Selger opplyser at seng ikke må stå helt inntil veggen pga. mulig fuktansamling.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Leiligheten har en populær beliggenhet på Hellemyr. Kort avstand til bl.a. dagligvarebutikk, og i området er det barnehager og barneskole (1-7 trinn), flerbrukshall og fotballbane. Området byr også på flotte turområder med lysløype og badevann. Gang- og sykkelsti til sentrum og godt kollektivtilbud.

Tomt
1756.6 m², eiet
Felles eiet tomt

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

Parkering
Det er 5 parkeringsplasser like ved inngangsdøren hvor det er "første-mann-til- mølla"- prinsippet som gjelder. Forøvrig en større gjesteparkeringsplass like ved.

ENERGI

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

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 1 000 - 2 300,- pr. mnd. avhengig av sesong og bruk. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energiklasse
E

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

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 515 538 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 2 062 150 pr 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Info kommunale avgifter
Inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt
Inkludert i fellesutgiftene.

TV/Internett/Bredbånd
Telenor (inkludert i fellesutgifter).

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 for rekkehus, datert 23.05.1989 og det foreligger ferdigattest for utvidelse av veranda, datert 11.07.2016. 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 er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning, tilhører reguleringsplan nr. 452 Vestheiene Senter felt G2, godkjent av bystyret 23.10.1985. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

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 borett 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:

4204/151/2358:
Heftelser:
03.01.1989 - Dokumentnr: 50 - Bestemmelse om veg. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Konverteringsfeil. Korrekt doknr 52.

Det er ikke registrert noen tilleggende rettigheter på eiendommens grunnboksblad.

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. Eieren 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.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5 034

Felleskostnader inkluderer
Driftskostnader kr. 2 891,- som bla. inkluderer kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt, styre- og revisjonshonorar, renovasjon, forretningsførerhonorar, kontingent boligbyggelag, vedlikehold/serviceavtaler,

felles byggforsikring, avdrag felleslån kr. 445, renter felleslån kr. 1 169,-, Telenor T-WE/Bredbånd kr. 429 og dugnad kr. 100,-.

Andel Fellesgjeld
Kr 260 701
Fellesgjeld pr. dato 29.06.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 16366682817, DNB. Annuitetslån, 4 terminer per år. Rentesats per 29.06.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 63
Saldo per 29.06.2026: 91 531. Andel av saldo: 0.
Første termin/første avdrag: 27.03.2023 (siste termin 27.03.2042)

Lånenummer: 15160132059, DNB. Annuitetslån, 4 terminer per år. Rentesats per 29.06.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 96
Saldo per 29.06.2026: 4 171 226. Andel av saldo: 260 702. Første termin/første avdrag: 27.06.2025 (siste termin 27.06.2050)

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

Andel fellesformue
Kr 25 379
Andel fellesformue pr. dato 29.06.2026

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn
Skomagergada BorettslagOrgnr. 987523344

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld. Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS.

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

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 burettslagslova § 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 burettslagslova § 4-2.

Regnskap/budsjett
Styrets arbeid i 2025 og frem til årets generalforsamling:
Vi har hatt 7 styremøter i 2025 og frem til generalforsamling og jobbet med:
- 20 orienteringssaker
- 31 beslutningssaker
Her er en oppsummering av de store sakene:
- Ferdigstilling av tak, fasade og maleprosjekt utført av Agder Tak. Maler kommer i overgang
- Sørget for at trær som kan ha en potenisell fare på baksiden av 47-49 er hogget ned. Parkvesenet har med kran sørget for at arbeidet ble utført på en trygg måte, og de tok med alt av greiner. Stammene ble fordelt mellom interesserte beboere.
- Mer lysinnslipp og mindre blader på området håper vi at vil øke trivselen.
- Arbeidet med risikovurdering for borettslaget og fornyet denne. Riskovurderingene finner du på min side under "temaer"
- Jobbet med Bosør i forhold til energikartleggingsrapporten, og sett på løsninger for å redusere energibehovet i leilighetene. Arbeidet her er ikke ferdigstilt.
- Kartlagt skjeggkre i samtlige leiligheter i 47-49.
- Sørget for radonmåling av samtlige leiligheter i borettslaget.
- Hatt dialog med Abra angående hva som ikke har fungert med de elektroniske dørlåsene. Dialogen har ikke bunnet ut i noe konklusjon for veien videre.
- Sendt ut en HMS-infopakke til alle.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025 og frem til årets generalforsamling:
Sørget for at de eldste dørene ble byttet; inngangsdør til 4A, 4C, 47A, 47D, 49C og 49D. Bodsdør til nr 4, 47 og 49. Arbeidet ble utført av Norlock i uke 12 2026.

Fremtidige tanker om vedlikehold/oppgraderinger:
- Bygg til avfallscontainerne / avfallskur, eller noe form for tak over dem.
- Jobbe med å møte energireduseringsbehov gjennom tiltak beskrevet i konklusjonen i energikartleggingsrapporten utarbeidet av Bosør:
? Montere balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Bør gjøres nå for å forbedreinneklima.
? Etterisolere mot loftsrom. Kan gjøres allerede nå fordidet er "kun" å rulle ut isolasjon, eventuelt byggetilfaregulv.
? Etterisolere fasader. Gjøres når kledning er så dårlig at den må skiftes. Forventet å være nødvendig rundt 2035-2040 ettersom det er gjort et arbeid med fasaden i 2025.
- Etablere mer tujahekk foran nr2 bygget / ved parkering langs nr2-4 bygget.
- Etablere felles ladesystem for elbillading.
- Vurdere bedre sykkelparkeringsmuligheter.
- Se på muligheter for bedre utebelysning ut over ved ved inngangsdør
- Imøtekomme brannkrav mellom inngangsparti i 1.etg og 2.etg for bygg 2 og 4
Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2026

Det ble på årsmøte 2026 vedtatt følgende:
Innføring av IN-ordning:
Generalforsamlingen vedtar å innføre en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld med de foreslåtte retningslinjene (IN-ordning) på lån 1516.01.32059 i DNB. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler med borettslagets bankforbindelse og Klare Finans/ Bosør. Kostnadene ved etablering og drift av den enkelte avtale skal dekkes i sin helhet av en andelseier som benytter seg av ordningen. Ordningen trer i kraft så snart det administrative oppsettet er klart.
Enstemmig vedtatt.

Vaktmestertjeneste:
Styret får fullmakt til å innhente tilbud på vaktmestertjenester, primært en sesongavtale til vinter + rens av takrenner, og sækundert en helårsavtale som også inkluderer klipping av gress / hekk og annet forefallende arbeid på sommeren, på inntill 50 000 kr i året. Dette tilsvarer en øknad på 260kr på felleskostnadene i måneden per andelseier. Styret kaller inn borettslaget til dugnad når det er behov. Enstemmig vedtatt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:
a. Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes innenfor borettslagets eiendom.
b. Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom.
Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.
Dyreeier har plikt til å melde fra til styret om dyrehold.
Dyreeier har ellers et generelt ansvar, hvilket også gjelder innenfor egen leilighet.
Hvis dyreeier ikke overholder disse reglene kan styret kreve husdyret fjernet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnad etter styrets beslutning. Styret registrerer deltakelse.

Forretningsfører
Bosør BBL

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 2 190 000

Fellesgjeld
Kr 260 701

Totalpris
Kr 2 460 197

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
8 800,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
18 296,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
2 199 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 208 296,- (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
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- 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 bygningssakyndig 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 megler 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 megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

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

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

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

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

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 3,00 % av salgssum (minimum kr. 49 000,00,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-
Betalingsutsettelse kr. 3 500,-
Salgsoppgave stor pakke 10 stk. kr. 1 800,-
1. visning og alle privatvisninger kostnadsfrie, deretter kr. 3.000,- pr. annonserte visning.

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 3 725,-
Innhenting restanser Kristiansand kommune kr. 206,-
innhenting av opplysninger fra forretningsfører: kr. 3 500,-
Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-
Fotograf kr. 4 125,-

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. 20 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer: SP588300

Selger
Asma Zahra

Oppdragsanvarlig
Ina Andersen
Eiendomsmegler
Ina.Andersen@emnorge.no
Tlf: 947 81 188

Ansvarlig megler
Ina Andersen
Eiendomsmegler
Ina.Andersen@emnorge.no
Tlf: 947 81 188

Eiendomsmegler Norge, Kristiansand , Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

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

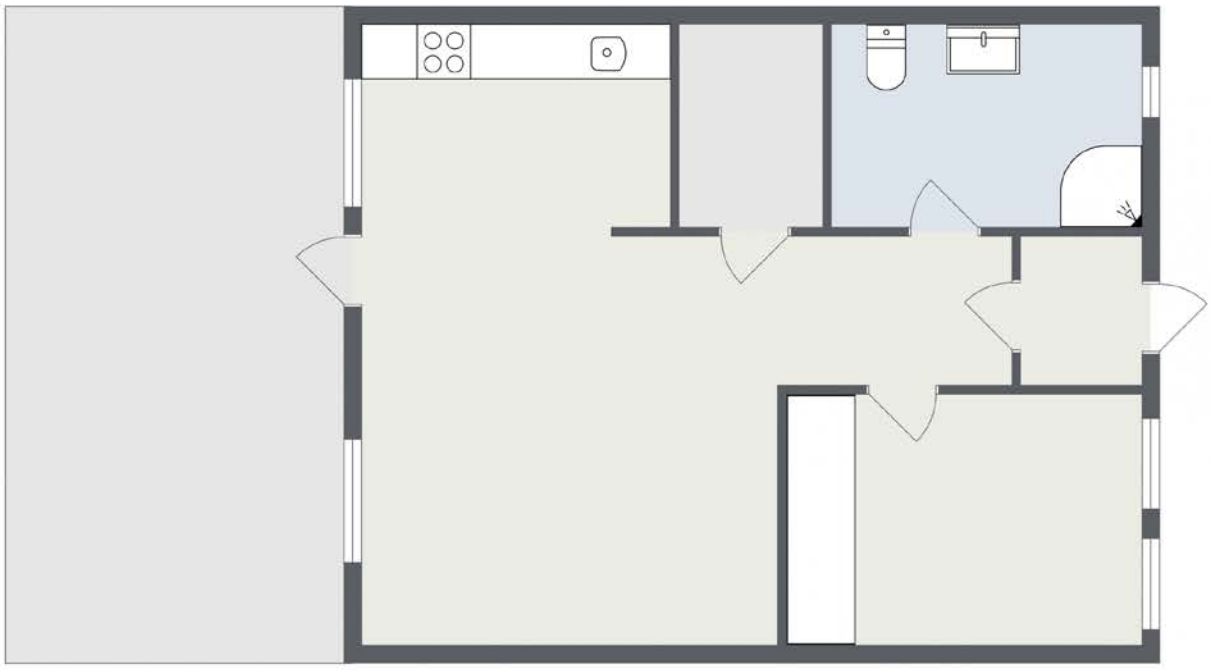
Oppdragsnummer
50260357

Salgsoppgavedato
21.08.2026

Plantegning

Skomagergada 2B

1. Etasje



Fotograf Sondre Transeth

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.

Plantegning

Skomagergada 2B

1. Etasje



Fotograf Sondre Transeth

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.






















EXTRA
Partivare!
109
Gjør det billig!
-25%


RYOBI
ONE+
PLANTEJORD
Blossom

Nabolagsprofil

LADEPUNKT FOR EL-BIL

St1 Lading Fidjane Vest	14 min
St1 Lading Fidjane Øst	15 min

SPORT

Kartemyr kunstgressbane - 7er Fotball	5 min 0.5 km
Hellemyrbakken balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
PDL Center i Kristiansand	7 min
Just Best Padel	7 min

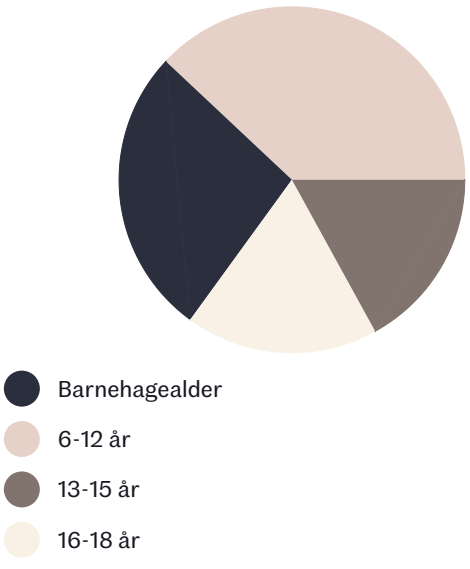
VARER/TJENESTER

Brennåsen senter	6 min
Apotek 1 Trekanten Vågsbygd	9 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Vestheiene Post i butikk, PostNord	1 min 0.1 km
Rema 1000 Tinnheia	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- Barnehagealder
- 6-12 år
- 13-15 år
- 16-18 år

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestheiene Senter Linje M4	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 5.3 km
Kristiansand Kjevik	26 min

SKOLER

Hellemyr skole (1-7 kl.) 386 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	10 min 5.6 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	11 min 5.5 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 211 elever, 11 klasser	11 min 7.7 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	9 min 5.2 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	13 min 6.8 km

BARNEHAGER

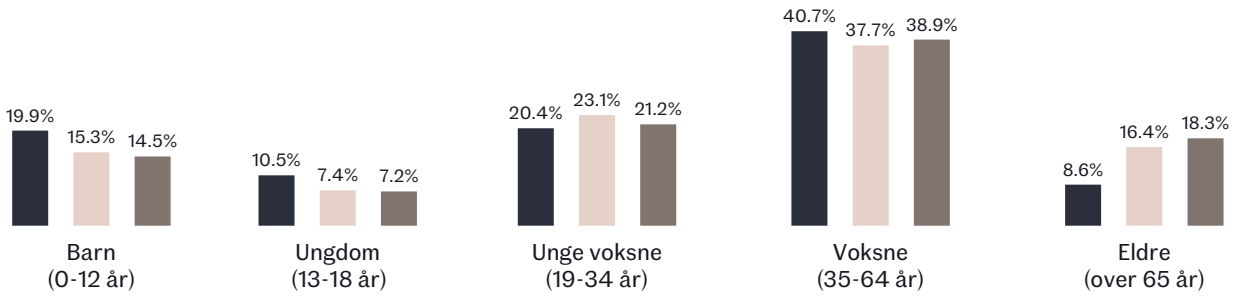
Skomagergada barnehage (1-5 år) 38 barn	1 min 0 km
Hellemyr Solkollen barnehage (0-6 år) 135 barn	7 min 0.6 km
Hellemyr barnehage (1-5 år) 49 barn	13 min 1.2 km

FINN

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

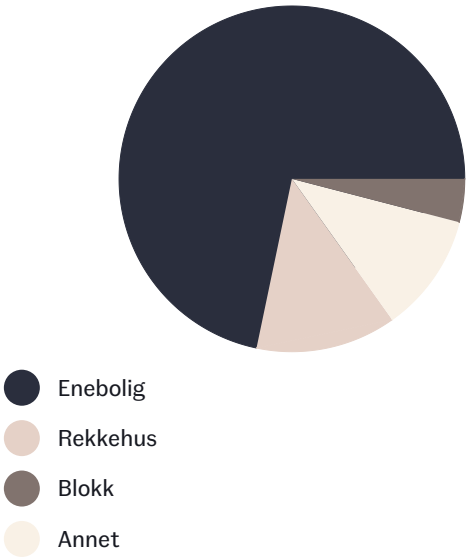
Nabolagsprofil

BEFOLKNING



OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Grunnkrets: Breimyr	1 028	377
Kommune: Kristiansand	113 737	52 495
Norge	5 425 412	2 654 586

BOLIGMASSE

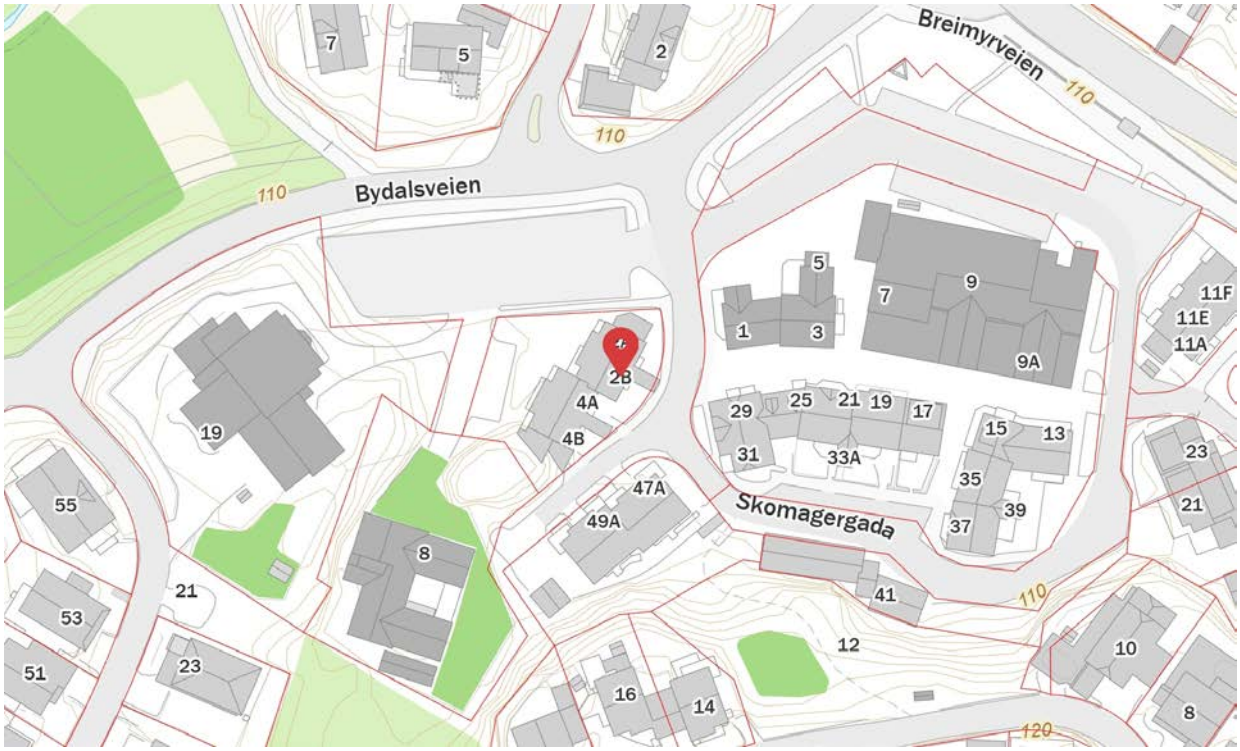


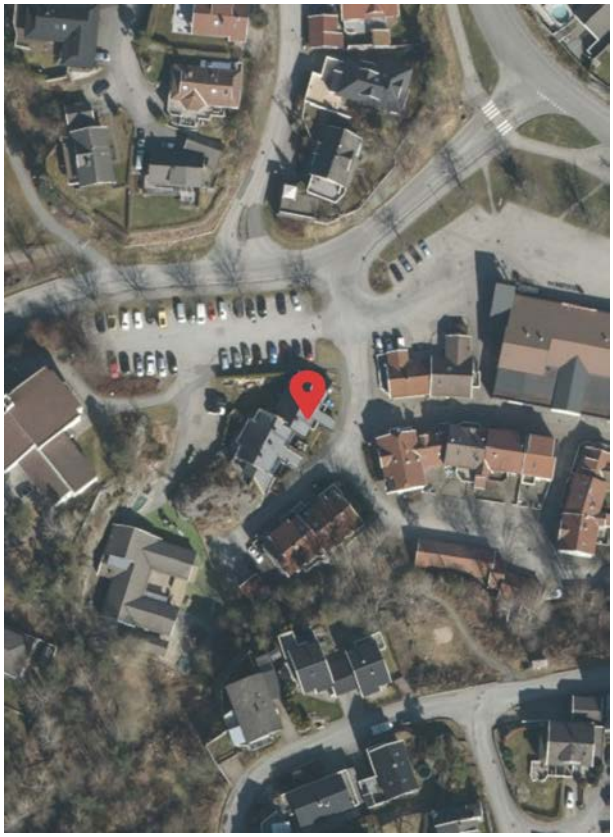
SIVILSTAND

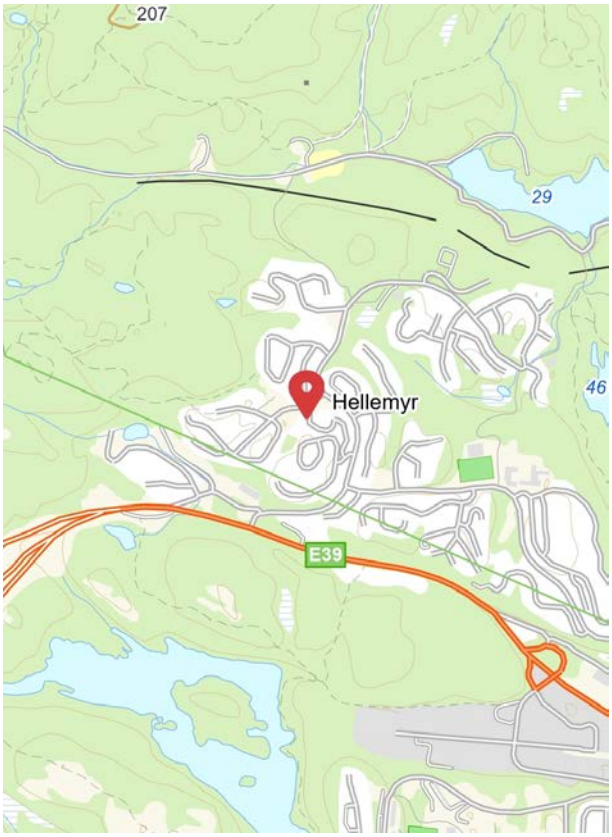
		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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

Nabolagsprofil







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

Eiendomsmegler Norge,
Kristiansand

Gjensidige

Egenerklæring

Skomagergada 2B, 4628 KRISTIANSAND S

21 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skomagergada 2B	Skomagergada 2B	

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?

October 2015

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.

Hele perioden 10 år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Zahra, Asma

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

Beskriv feilen og omfanget

Problemer med rørtilkobling og varmtvann. Dette ble en forsikringssak hos IF Forsikring. Badet ble i forbindelse med dette renovert i 2017.

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**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Renovering av bad. Har delvis dokumentasjon på arbeidet.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aamodt VVS, Avitell, Mur i Sør, Aamodt Bygg og Mal i Sør

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

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

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv omfanget

Det har vært fukt på soverommet, men det er fikset av fagfolk. Seng bør ikke plasseres inntil yttervegg mtp. fukt.

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 60522937

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skomagergada 2 B, 4628 KRISTIANSAND S
KRISTIANSAND kommune
gnr. 151, bnr. 2358
Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20308-2394 **Eiendomsverdi ref nr:** WM7847

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Løvdal **Vår ref:** Takstmann Henrik Løvdal

Medlem av Sørlandstakst

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.

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømrerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger.
I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energitiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og branncceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Leilighet i borettslag på Hellemyr, Kristiansand.
Det er gjort utvendig arbeid/vedlikehold av eier og borettslaget.
Kledningen ble malt i 2025. Terrasse er tilbygget for noen år siden.
Borettslaget har byttet dører og vinduer for diverse år siden.
Innvendig har eier fått pusset opp deler av leiligheten i 2026.
Bad er pusset opp i 2017.

Borettslaget vurderer når utvendig fasader må pusses opp eller byttes. Det pleier å være borettslaget som gjør den jobben.

Det er bare gjort innvendig befaring i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende
Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på
mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til
takstmann@henriklovdal.no
Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Byggemåte:
Boligen er laget i tre og mur. Den har etasjeskiller i mur. Vinduer er av pvc og tre. Dører tre og pvc.
Balkong/terrasse tre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Pvc vinduer med 3-lags glass fra 2013. Vinduer av tre med 2-lags glass fra 2001. Noen vinduer er sjekket. Åpnet og lukket.
Ytterdører er byttet.
Terrasseplatting ut i fra stuen. Noen bord er byttet. Noen er litt eldre. Terrassen er behandlet.

INNVENDIG Gå til side

Eier har byttet til laminant gulv i 2026.
Eier opplyser om at innvendige flater ble malt i 2026. Innvendige vegger og tak.
Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.
Det er gjort stikkprøvekontroll. Målte flater med laser igjennom flere rom. Lydisolering og brannforhold mellom etasjen er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.
Det er ikke utført radonmåling.
Det er ikke ildsted i boligen.
Eier opplyser om at innerdører ble byttet i 2026.
Det ble ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringsdagen.

VÅTROM Gå til side

Badet er pusset opp etter lekkasjer.
Det er litt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Noen bilder av varmekabel. Ikke bilder av utførelse av murer. Men papirer fra resolve as, pristilbud Aamodt rør i rør. murer, elektriker og maler.
Det opplyses om at vegger har fått membran og våtromsmaling i 2017.
Vindu er i våtsonen til dusjen. Men dusjvegg beskytter vindu. Det må likevel brukes forsiktig.
Fallforhold på gulvet i rommet er ok. Det er ikke laget oppkant ved døren. 25 mm fall på gulvet. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.
Eldre sluk. Men ny membran og slukmansjett. (Sjekket i papirer fra utførende ved pristilbud og faktura).
Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.
Elektrisk vifte trakk luften ut.
Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 7,6 V%. Tørt. For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Det må nevnes, selv om det er tørt ved fuktmåling inne i veggen vil det ikke si at vegger nødvendigvis ikke har eller kan få en vannskade. Fuktsikring av vegger har nådd/nærmer seg endt brukstid.

KJØKKEN Gå til side

Eier opplyser om at benkeplaten ble byttet i 2026. Skap er malt på utsiden.
Komfyr og platetopp er i fra 2026.
Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Vannstopp er koblet til kjøkken.
Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Stoppekran i kjøkkenbenken. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Kobber-rør av eldre dato. Men litt av rør er byttet.
Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakeluke synlig.
Lufterør over tak. Avløpsrør er å regnes som eldre. Oppgraderinger må etter hvert gjøres.
Lufting fra vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad.
Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2017. Trykktank er montert.
Vvberederen er montert under kjøkkenbenken.
Det er tilkoblet vannstopp til vvberederen. Varmtvannsberederens elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne typen bereder.
ÅRSAK:
Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.
Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert. Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om bør utførelsen tilkobles fast etter NEK 400.
Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.
Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har ikke papirer på alt det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.
Eier opplyser om at brannslukkerapparat er nyere enn 10 år og at røykvarslere har nyere batteri.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

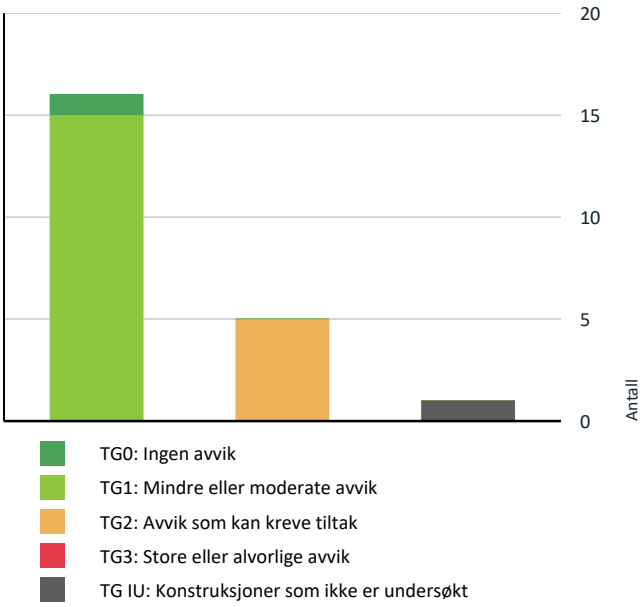
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

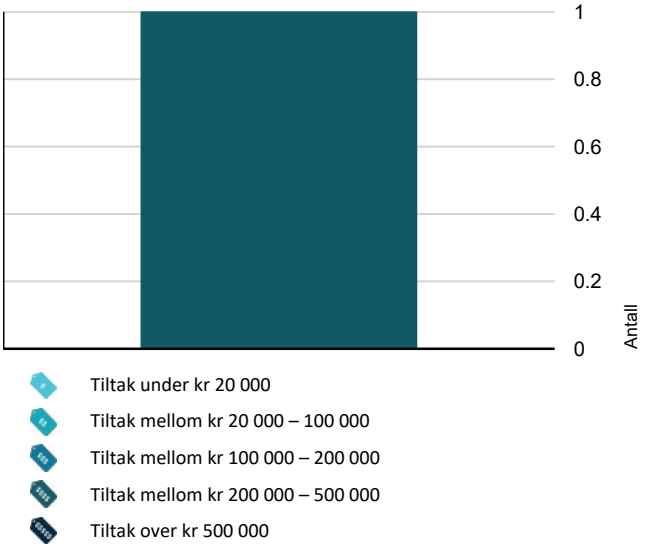
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

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

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre sluk i gulvet. Virker ok nå, men usikker fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1989

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Pvc vinduer med 3-lags glass fra 2013. Vinduer av tre med 2-lags glass fra 2001. Noen vinduer er sjekket. Åpnet og lukket.





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører er byttet.





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasseplatting ut i fra stuen. Noen bord er byttet. Noen er litt eldre. Terrassen er behandlet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Eier har byttet til laminant gulv i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

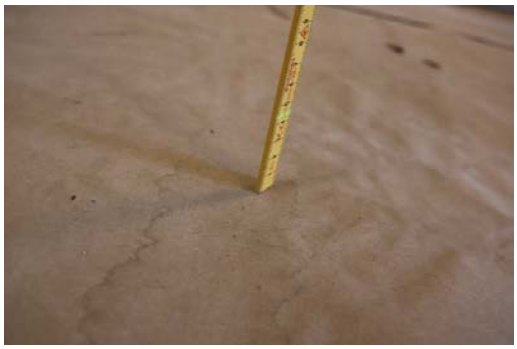
Beskrivelse

Eier opplyser om at innvendige flater ble malt i 2026. Innvendige vegger og tak.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.
Det er gjort stikkprøvekontroll. Målte flater med laser igjennom flere rom. Lydisolering og brannforhold mellom etasjen er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.





Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Radonmåling bør gjøres mellom november og februar for å mest riktig måling.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er ikke ildsted i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Eier opplyser om at innerdører ble byttet i 2026.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringsdagen.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp etter lekkasjer.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er litt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Noen bilder av varmekabel. Ikke bilder av utførelse av murer. Men papirer fra resolve as, pristilbud Aamodt rør i rør. murer, elektriker og maler.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Pristilbud er mottatt. Der står det diverse om hva som skulle gjøres. Faktura er også fremvist av eier. Men ikke hele dokumentasjonen er fremlagt. Ingen bilder av slukmansjett eller smørt membran.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det opplyses om at vegger har fått membran og våtromsmaling i 2017. Vindu er i våtsonen til dusjen. Men dusjvegg beskytter vindu. Det må likevel brukes forsiktig.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fallforhold på gulvet i rommet er ok. Det er ikke laget oppkant ved døren. 25 mm fall på gulvet. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l





Laser begynner på 4 cm.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eldre sluk. Men ny membran og slukmansjett. (Sjekket i papirer fra utførende ved pristilbud og faktura).

Vurdering av avvik:

• Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Eldre sluk i gulvet. Virker ok nå, men usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Eldre sluk kan gå lekk.



Ved inspeksjon i sluket er slukmansjett klemt i klemring.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Elektrisk vifte trakk luften ut.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 7,6 V%. Tørt. For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Det må nevnes, selv om det er tørt ved fuktmåling inne i veggen vil det ikke si at vegger nødvendigvis ikke har eller kan få en vannskade. Fuktsikring av vegger har nådd/nærmer seg endt brukstid.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eier opplyser om at benkeplaten ble byttet i 2026. Skap er malt på utsiden.
Komfyr og platetopp er i fra 2026.
Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Vannstopp er koblet til kjøkken.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran i kjøkkenbenken. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Kobber-rør av eldre dato. Men litt av rør er byttet.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

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





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakeluke synlig. Lufterør over tak. Avløpsrør er å regnes som eldre. Oppgraderinger må etter hvert gjøres.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Tilstandsrapport



Stakeluke for avløpsrør.









TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufting fra vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2017. Trykktank er montert.
Vvberederen er montert under kjøkkenbenken.
Det er tilkoblet vannstopp til vvberederen. Varmtvannsberederens elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne typen bereder.
ÅRSAK:
Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.
Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert. Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om bør utførelsen tilkobles fast etter NEK 400.
Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har ikke papirer på alt det elektriske. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.
Noe elektrisk er utført når bad og kjøkken ble pusset opp. Sluttkontroll og samsvarserklæring er mottatt på det.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Eier opplyser om at brannslukkerapparat er nyere enn 10 år og at røykvarslere har nyere batteri.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

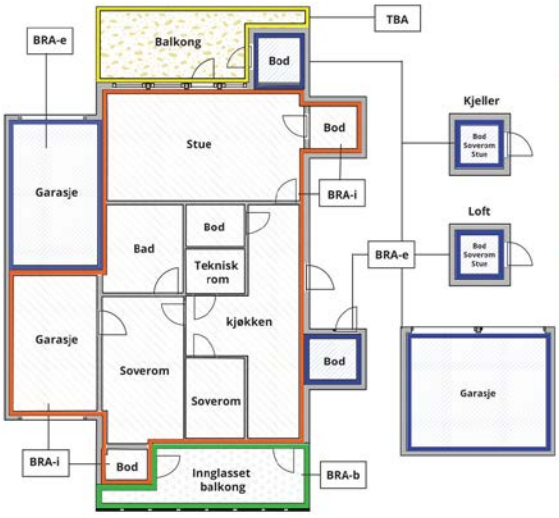
Hva er måleverdig areal?

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.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	42			42	20
SUM	**42**				**20**
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, bod		

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men cirka opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innvendig/utvendig oppussing og vedlikehold.

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Asma Zahra	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	2358		0	1756.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skomagergada 2 B

Hjemmelshaver
Skomagergada Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/SKOMAGERGADA BORETTSLAG	987523344	H0101		Zahra Asma

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i borettslag på Hellemyr, Kristiansand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.08.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.05.1989		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.02.1988		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	16.01.2015		Gjennomgått		Nei
Pristilbud og faktura renovering av bad.	13.03.2017	Resove as, Aamodt rør i rør	Gjennomgått		Nei
Flaa vvs	15.03.2026		Gjennomgått		Nei
Avitell	25.04.2017	Sluttkontroll og samsvarserklæring Bad	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	
2	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

ambita

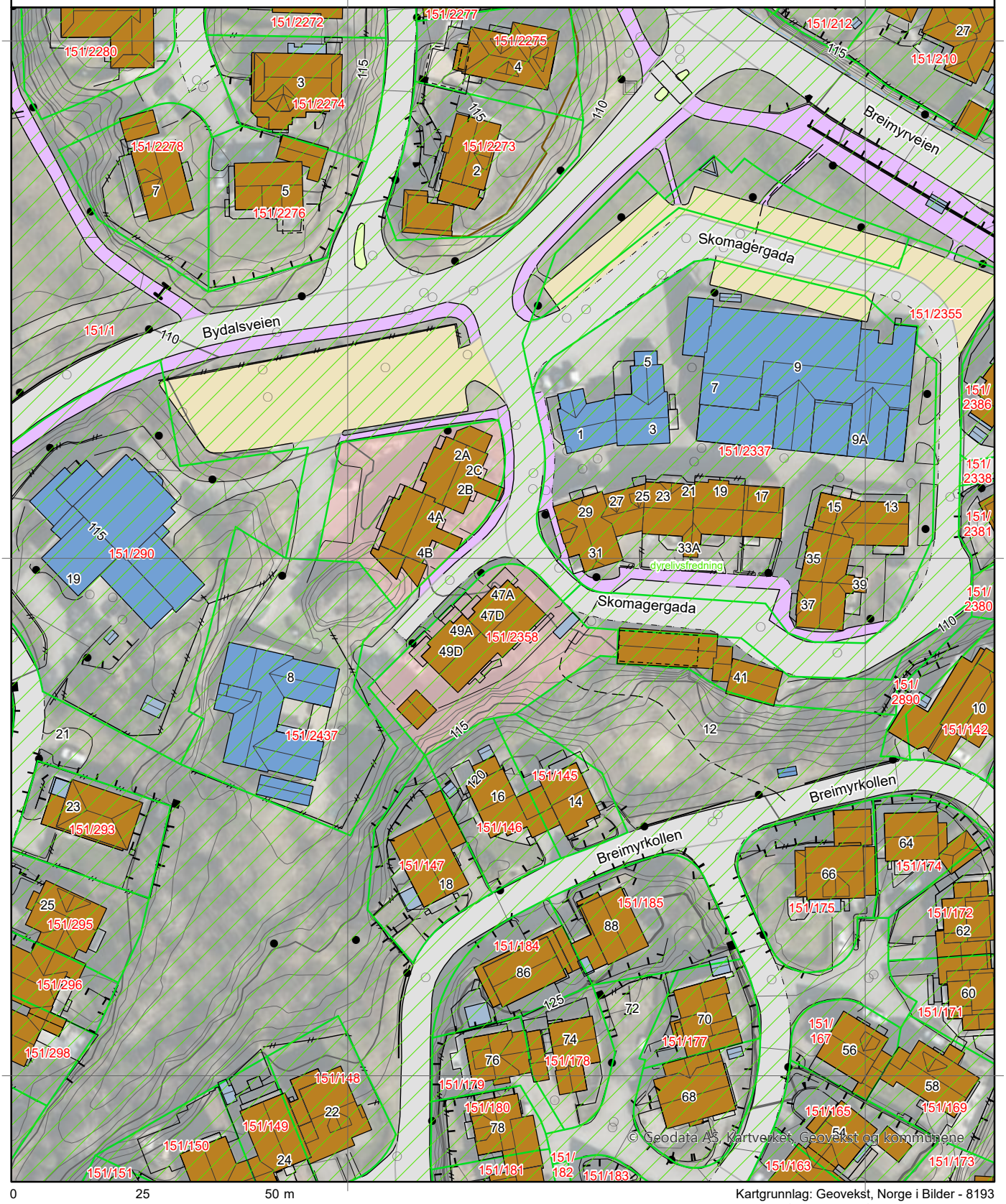
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/151/2358/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.6.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/151/2358/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

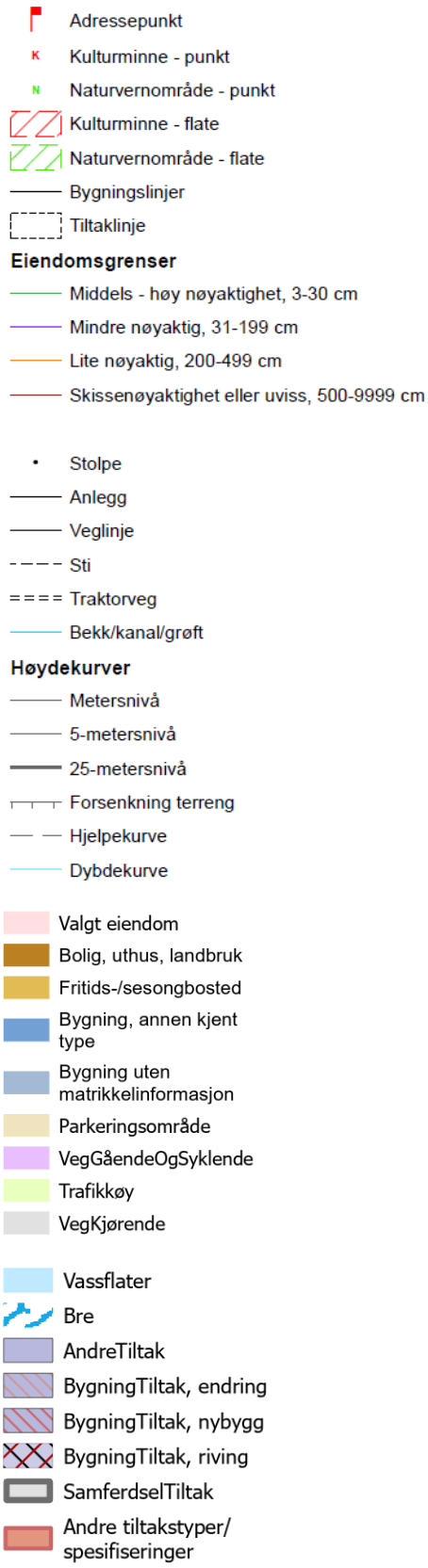
N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.6.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Område: Skomagergada 2B

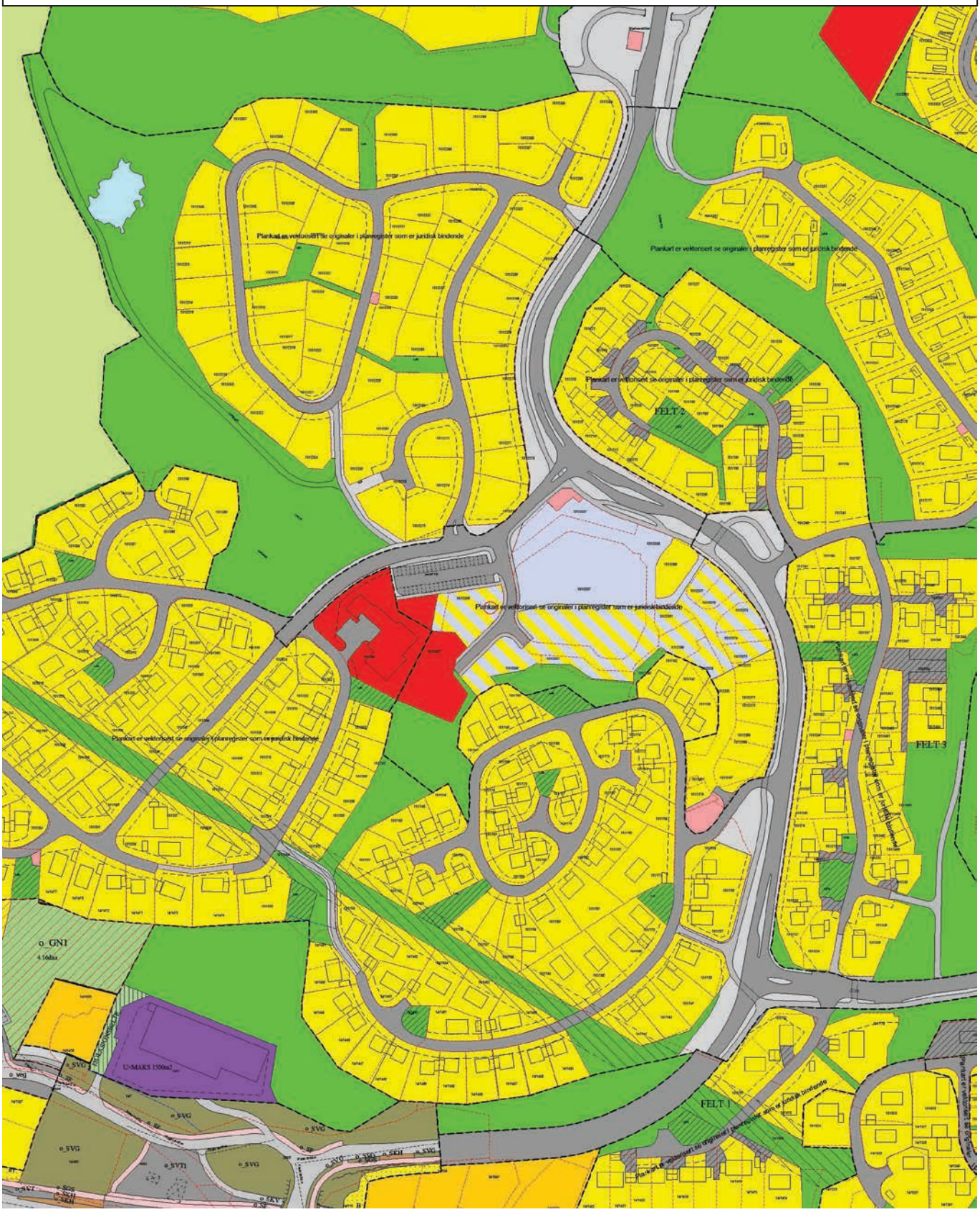
Dato: 29.06.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




FRIOMRÅDE
BREIMYRVEIEN
KOMMUNALT ANLEGG
FORRETNINGS/SERVICE SENTER U=0.5
5,10daa
BYBALSVEIEN
PARKERING
gågate
BOLIG/NÆRING U=0,4
4,40 daa
OFFENTLIG FORMÅL U=0,4
FRIOMRÅDE 1,10 daa
FRIOMRÅDE 2,10 daa
BOLIGER U=0,25
3,25daa
KOMMUNALT ANLEGG
TEGNFORKLARING:
REGULERINGSPLAN FOR:
KRISTIANSAND KOMMUNE

TEGNFORKLARING:

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U
- BOLIGER U
- FORRETNINGS/SERVICE SENTER
- BOLIG/NÆRING
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIGE FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG PARKERING
- GANGVEG, FORTAU
- FRISIKT, RABATT, FYLLING, SKJÆRING

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEK

5. FAREOMRÅDER

- FLOMFARLIG AREAL

6. SPESIALOMRÅDER

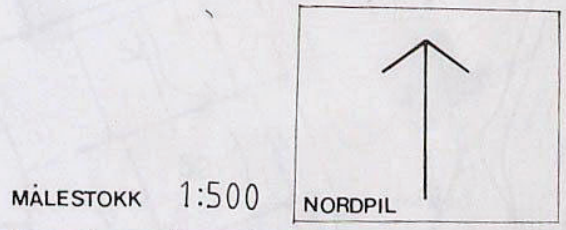
- GRAVLUND
- KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGSPLASS
- GANGVEG
- LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR PLANEN
- VANN



MÅLESTOKK 1:500

5 0m 30 m

REGULERINGSPLAN FOR:

KRISTIANSAND KOMMUNE

VESTHEIENE SENTER

Vedtekter

For Skomagergada borettslag org nr. 987 523 344

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 21.10.2004, sist endret den 29.03.2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Skomagergada borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 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) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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 karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BOREGLER FOR SKOMAGERGADA BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 22 mai 2006.

1. Borettslagets organer

a. Borettslagets styre består av 3 medlemmer med varamedlemmer.
Styremedlemmene velges for 2 år, men dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår.
Varamedlemmene velges for ett år

b. Generalforsamlingen er borettslagets høyeste organ. Innkalling og gjennomføring er styrets ansvar og skal skje i henhold til borettslovens kap. 7

2. Styrets oppgaver

Styrets oppgaver fremgår av lov om borettslag og omfatter bl.a.

Fremlegge forslag til driftsbudsjett for generalforsamlingen
Legge opp til drøfting av vaktmestertjenester
Vedlikehold og renhold av bygninger og fellesarealer
Informasjon internt og eksternt om spesielle elementer
Legge opp til gode og ryddige rutiner slik at borettslagets medlemmer får et godt bomiljø

3. Borettslagets eiendom

Den enkelte andelseier er pliktig til å verne om eiendommen, både innvendig og utvendig, og, etter evne, bidra til at eiendommen vedlikeholdes på en god måte.
Manglende vedlikehold og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt.
Skader som oppdages på fellesarealer eller bygning skal omgående varsles til styret.
Den enkelte andelseier har plikt til å sette seg inn i beboerreglene og følge de beslutninger borettslagets organer treffer.

4. Dugnad

Det avholdes dugnad etter styrets beslutning. Styret registrerer deltakelse. Dersom en beboer ikke kan delta til fastsatt tid, vil dugnad kunne gjennomføres på annen dag etter styrets samtykke.
Styret fastsetter eventuelt andre ordninger dersom enkelte ikke kan delta i slik fellesinnsats.

5. Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra borettslaget skjer via det kommunale system.
Containere plasseres innenfor borettslagets eiendom og brukes i samsvar med de av Kristiansand kommunes fastsatte regler.
Merknad:

a. Ved fraflytting og innflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Det ordinære dunksystem er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere slik kvanta bort.

b. Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler osv) er det ikke tillatt å plassere i garasjer/kjellernedganger og lignende slik at de er til sjenanse for andre.

6. Parkering

Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. Maks én p-plass pr. bil pr leilighet.
Borettslaget har fire plasser på baksiden av 2/4 og 6-7 plasser i enden av gata ved barnehagen.
Det må bare parkeres på avmerkede plasser.
Styret fastsetter hvor motorsykler, sykler, mopeder osv skal settes.
Barnevogner, sykler, ski med mer må plasseres slik at de ikke hindrer vanlig ferdsel
Gjester bør parkere på den offentlige parkeringsplassen ved Vestheiene kirke.

7. Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

a. Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom
b. Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom

Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.
Dyreeier har plikt til å melde fra til styret om dyrehold.
Dyreeier har ellers et generelt ansvar, hvilket også gjelder innenfor egen leilighet.
Hvis dyreeier ikke overholder disse reglene kan styret kreve husdyret fjernet.

8. Boder

Hver andelseier disponerer ¼ av boden som tilhører firemannsboligen.
Gjenstander i bodene bør merkes med navn og nummer.
Brannfarlig væske oppbevares etter lover og forskrifter om brannsikring.

9. Støy

a. Vaskemaskiner, tørketromler og lignende må ikke brukes i tiden kl 2300-0600 dersom det kan virke forstyrrende for naboer.
b. I samme tidsrom er det heller ikke adgang til å bruke musikkinstrumenter, maskiner eller andre hjelpemidler som gir støy som kan være til sjenanse for andre, men mindre det ligger tillatelse fra styret.

10. Bruk av veranda og terrasse

a. Risting av tøy, matter, tepper og lignende kan ikke finne sted fra veranda.
b. Grilling er tillatt på veranda, forutsatt at en enten bruker elektrisk grill eller gassgrill og at det utvises den største oppmerksomhet ellers av hensyn til brannfare.

11. Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlige for andre beboere, med mindre styret først har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger antenner, markiser og lignende. Balkongflagg er tillatt.
Dette gjelder også parkeringsplassene.

12. Framleie
Dersom en andelseier ønsker å fremleie, må styret orienteres og gjeldene regler legges til grunn innenfor en maksimal grense på 3 år.
Regler om framleie vil bli utarbeidet innenfor borettslagslovens siste endring med ikrafttredelse 15.08.05

13. Overholdelse av fastsatte beboerregler
Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse regler etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til leder av styret.

Kristiansand 22.05.2006

Per Seivaag	Stian Smith	Marit Eivindson
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Resultatrapport klient 82 Skomagergada Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		555 072	555 072	555 000	555 000
Inndekning av renter		138 018	49 781	176 270	221 422
Inndekning av ord. avdrag		51 948	26 389	72 064	90 944
Innbetalt kabel TV		86 400	89 920	88 000	82 368
Innbetalte dugnadspenger		19 200	8 000	19 200	19 200
Andre driftsinntekter		218	0	0	0
Sum inntekter		**850 856**	**729 162**	**910 534**	**968 934**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	9 563	9 063	9 500	7 700
Styrehonorar	2	45 000	32 000	32 000	45 000
Forretningsførerhonorar		31 655	31 216	29 500	31 800
Rådgivningstjenester		20 160	80 592	20 600	20 700
Kontingent boligbyggelag		4 000	4 000	4 000	4 800
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	6 345	4 512	4 512	6 345
Vedlikehold/serviceavtaler	4	3 456 951	222 266	3 580 488	67 983
Kabel-tv		84 654	86 010	88 000	86 500
Forsikring		153 265	152 040	169 000	163 240
Kommunale avgifter		203 333	232 796	223 000	219 800
Verktøy, driftsmatriell, inventar		799	25 478	0	0
Telefon og porto		549	536	500	400
Drift maskiner		0	245	0	0
Andre driftsutgifter	5	9 852	9 633	3 100	8 000
Sum driftskostnader		**4 026 125**	**890 386**	**4 164 200**	**662 268**
Driftsresultat		**-3 175 269**	**-161 224**	**-3 253 666**	**306 666**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		12 773	6 077	1 000	5 000
Annnen finansinntekt		706	662	1 000	700
Rentekostnad		167 539	50 210	176 270	221 422
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-154 060**	**-43 470**	**-174 270**	**-215 722**
Årsresultat	**6, 7**	**-3 329 329**	**-204 694**	**-3 427 936**	**90 944**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		3 329 329	204 694	72 064	90 944
Sum disponering av resultat		**3 329 329**	**204 694**	**72 064**	**90 944**

Balanserapport klient 82 Skomagergada Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	8 755 517	8 755 517
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**8 755 517**	**8 755 517**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	10	62 818	143 257
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		389 480	300 156
Sum omløpsmidler	**6**	**452 298**	**443 412**
SUM EIENDELER		**9 207 815**	**9 198 929**

Balanserapport klient 82 Skomagergada Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 600	1 600
Annen egenkapital		-773 758	-773 758
Årets resultat		-3 329 329	0
Sum egenkapital	**7**	**-4 101 487**	**-772 158**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 11	4 309 061	857 106
Borettsinnskudd	9, 11	8 954 000	8 954 000
Sum langsiktig gjeld		**13 263 061**	**9 811 106**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 009	7 582
Leverandørgjeld		28 233	151 745
Påløpne renter		2 999	655
Sum kortsiktig gjeld	**6**	**46 241**	**159 982**
Sum gjeld		**13 309 302**	**9 971 087**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 207 815**	**9 198 929**

Skomagergada Borettslag

06.03.2026

(Signert elektronisk)

Jørgen Frost Tjemsland	Svein Lorents Larsen	Mona Bentsen
Styreleder	Styremedlem	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 tilllegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	9 563	9 063
Sum	**9 563**	**9 063**

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

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	45 000	32 000
Sum	**45 000**	**32 000**

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	6 345	4 512
Sum	**6 345**	**4 512**

Borettlaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	29 968	73 512
6604 Vedlikehold elektro	42 116	6 956
6605 Vedlikehold utv. anlegg	1 650	1 798
6614 Egenandel skader	0	10 000
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	3 443	0
6640 Periodisk vedlikehold bygg	3 368 975	125 000
6690 Dugnadsutbetalinger	10 800	5 000
Sum	**3 456 951**	**222 266**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Konto 6640 Periodisk vedlikheold bygg gjelder rehablitering av fasade, tak og maling av fasade. Dette er finansiert ved låneopptak.
VEF kr. 132 195,-
Agder Tak AS kr. 3 236 780,-

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	2 635	1 997
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	238
7111 Drivstoff	119	0
7440 Kontingent NBBL	1 056	1 056
7710 Kostnader vedr.styret	0	180
7720 Årsmøte	1 850	1 839
7770 Bankomkostninger	2 033	1 651
7771 Bankomkostninger Klare	938	938
7790 Andre kostnader	1 222	1 735
Sum	**9 852**	**9 633**

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**283 430**	**514 471**
Årets resultat	-3 329 329	-204 694
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	3 451 956	-26 346
B. Årets endringer i disponible midler	**122 627**	**-231 040**
C. Disponible midler UB	**406 058**	**283 430**
Omløpsmidler	452 298	443 412
- Kortsiktig gjeld	46 241	159 982
Disponible midler 31.12	**406 058**	**283 430**

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	1 600	1 600
Annen egenkapital 01.01	-773 758	-569 064
Årets resultat	-3 329 329	-204 694
Sum egenkapital 31.12	**-4 101 487**	**-772 158**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, det vil si at balanseført verdi av eiendelene er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven legger til grunn historisk kost som verdsettelsesprinsipp, og at større vedlikeholdsprosjekter som er gjeldsfinansiert ikke balanseføres.
Som følge av dette gir den balanseførte verdien ikke et fullt uttrykk for den reelle verdien av borettslagets eiendeler.
Erfaringer fra omsetning av enkeltleiligheter indikerer at den samlede markedsverdien av borettslagets eiendommer overstiger balanseført verdi, og styret vurderer derfor den faktiske egenkapitalen som positiv.

Note 8 - Anleggsmidler

	Snøfreser	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 107	8 755 517
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 107	8 755 517
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	18 107	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	8 755 517
Anskaffelsesår :	2010	2005
Antatt levetid i år :	5	

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

Note 9 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	13 263 061	9 811 106
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	8 755 517	8 755 517

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
periodiserte kostnader som gjelder for neste regnskapsår kr. 47 809,-
fordring Klare finans kr. 15 009,-.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB**	**DNB**	**DNB**
Formål:	Rehabilitering		
Lånenummer:	**15160132059**	**16367495417**	**16366682817**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2020	2023
Rentesats:	5.25 %	5.75 %	5.25 %
Betingelser:	Nominell rente nominell 5,20%	Nominell rente nominell 5,70 %	Nominell rente nominell 5,20%
Beregnet innfridd:	27.06.2050	18.03.2025	27.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	4 260 281	795 000	160 000
Lånesaldo 01.01:	0	760 281	96 824
Avdrag i perioden:	44 615	760 281	3 429
Opptak i perioden:	4 260 281	0	0
Lånesaldo 31.12:	**4 215 666**	**0**	**93 396**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160132059	16	263 479	4 215 664
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366682817	7	13 342	93 394

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skomagergada Borettslag onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Skomagergada 4D.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styrets innstilling: Jørgen Frost Tjemsland (styreleder) blir møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble Jørgen Frost Tjemsland (styreleder) valgt.

1.2 Valg av protokollfører

Styrets innstilling: Jørgen Frost Tjemsland blir protokollfører.

Vedtak:

Som sekretær ble Jørgen Frost Tjemsland valgt.

1.3 Valg av protokollvitne

Styrets innstilling: En beboer / styremedlem som deltar på generalforsamlingen.

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Anja Johannessen valgt.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Jørgen Frost Tjemsland

Anja Johannessen

Anette Loka

Asma Zahra

Svein Lorents Larsen

Mona Bentsen har fullmakt for Hanne Thorkildsen

Amalie Kjendalen har fullmakt for Hege Olafsen

Vedtak:

7 andeler tilstede, hvorav 2 fullmakter. Totalt 7 av 16 andeler var tilstede med stemmerett.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Alle skal være enige om at møtet er riktig innkalt. Fristen for når man kan melde opp saker via min side var innen 18.03.2026.

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Stian Laursen, borettslagets rådgiver fra Bosør, presenterte årsregnskap og budsjett og svarte på andelseieres spørsmål vedørende økonomien i borettslaget.

Vedtak:
Årsregnskapet ble enstemmig godkjent. Budsjett for 2026 ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 IN-ordning for individuell nedbetaling av felleslån

En IN-ordning gir andelseiere mulighet til å nedbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld. Ved å betale inn et engangsbeløp, slettes din andel av lånet hos banken, og dine månedlige felleskostnader reduseres fordi du ikke lenger betaler renter og avdrag på den delen du har innfridd.

Det har kommet flere ønsker fra beboere som ønsker å eie en større del av boligen sin selv, eller som ønsker lavere faste månedlige utgifter. Siden borettslaget har flytende rente og er tilknyttet et sikringsfond, ligger de tekniske forholdene godt til rette for en smidig løsning via Bosør og Klare Finans.

Fordeler:

- Beboere med oppsparte midler kan redusere sine månedlige bokostnader betydelig.
- Siden lånet har flytende rente, kan nedbetaling skje ved terminforfall uten at det påløper "overkurs" eller erstatningskrav fra banken.
- Boliger med lav fellesgjeld og lave månedskostnader er ofte lettere å selge, da de treffer en bredere kjøpergruppe.
- Ordningen er helt frivillig. De som ikke ønsker å betale ned, fortsetter som før uten endringer.

Ulemper og risiko

- Penger som brukes til å betale ned fellesgjeld, er bundet i boligen. Man kan normalt ikke "angre" og få pengene tilbakebetalt fra borettslaget senere.
- Det påløper gebyrer til forretningsfører for å administrere avtalen og justere faktureringen.

Styret foreslår følgende retningslinjer for å sikre at fellesskapet ikke belastes økonomisk:

1. Alle gebyrer fra bank (opprettelse), Bosør og Klare Finans knyttet til den individuelle nedbetalingen, betales av den aktuelle andelseier.
2. Nedbetaling kan skje 2 ganger per år (f.eks. ved terminforfall i mars og september).
3. For å begrense administrasjon settes det et minimumsbeløp per innbetaling (f.eks. kr 50 000,- eller hele restgjelden).

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å innføre en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld med de foreslåtte retningslinjene (IN-ordning) på lån 1516.01.32059 i DNB. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler med borettslagets bankforbindelse og Klare Finans/Bosør.

Kostnadene ved etablering og drift av den enkelte avtale skal dekkes i sin helhet av den andelseier som benytter seg av ordningen. Ordningen trer i kraft så snart det administrative oppsettet er klart.

Enstemmig vedtatt.

4.2 Egeninnsats vs vaktmestetjeneste

I henhold til vedtektene og boreglene har vi flere verktøy for å organisere vedlikehold:

- Dugnad med dugnadsgodtgjørelse for de som deltar.
- Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- Vedlikeholdsplikt: Borettslaget har ansvaret for utvendig vedlikehold av bygninger og fellesarealer som ikke ligger på den enkelte andelseier.

Egeninnsats:

For 16 enheter er det mest rettferdig med en rullerende vakt-uke. For eks at hver uke har to
leiligheter (én fra hver 8-mannsbolig) ansvaret sammen. Dette sikrer at ingen står alene med
tunge oppgaver som snømåking.

Da kan ukene fordeles med sesongbaserte oppgaver:

- Vinter (Nov–Mars): Måking av inngangspartier, utvendige trapper (2. etg), og strøing.
  Rydding av p-plasser.
- Vår (April–Mai): Feiing av asfalt og brostein (fjerning av strøgrus). Beskjæring av busker.
  Dugnad.
- Sommer (Juni–Aug): Gressklipping (ukentlig/ved behov). Hekklipping (typisk rundt St.
  Hans).
- Høst (Sept–Okt): Løvsamling for å hindre tette sluk/takrenner. Klargjøring av snøfreser og
  vinterutstyr og innrydding av sommerutstyr.

Vaktmestertjeneste:

Etimert pris på vaktmestertjenester i Kristiansand i 2026:

- Timepris vaktmester: 465 – 800 kr for tilfeldige oppgaver.
- Snømåking (utrykning): 800 – 1 500 kr per gang det snør.
- Sesongavtale (vinter): 15 000 – 45 000 kr inkluderer måking og strøing.
- Gressklipping: Fra 465 kr per time som ofte er minstepris per oppdrag.

Vedtak:
Styret får fullmakt til å innhente tilbud på vaktmestertjenester, primært en sesongavtale til vinter + rens av takrenner, og sækundert en helårsavtale som også inkluderer klipping av gress / hekk og annet forefallende arbeid på sommeren, på inntill 50 000 kr i året. Dette tilsvarer en øknad på 260kr på felleskostnadene i måneden per andelseier.

Styret kaller inn borettslaget til dugnad når det er behov.

Enstemmig vedtatt.

4.3 Forslag til dugnadsdato

Forlag til datoer for dugnad til kommende dugnadssesong. Dugnadsplan kommer nærmere dugnadsdato.

Vedtak:

- Mandag 04.05.2026 kl 17.00
- Mandag 11.05.2025 kl 17.00

Det åpnes opp for at beboere kan gjøre dugnadsoppgaver utenom oppsatt dugnadstider. Dette må da kunne dokumenteres av beboer og avklares med styret på forhånd.

Enstemmig vedtatt.

5. Saker fra eierne

5.1 Brøyting av felles arealer og fortau.

I vinter har det ikke blitt brøytet på fortau slik de kan brukes til og komme bak til søppelkasser . Ser snøfreser ikke har blitt brukt. er den i stykker så bør det jo kjøpes inn ny slik det kan ble brøytet på fortau helt bak til søppelkasser.

Styret har sjekket tilstanden på snøfreseren. Den er defekt og vil bli fjernet fra nåværende plassering / borettslaget.

Vedtak:

Dette punktet blir ivaretatt med vedtak fra sak 4.2; Styret innhenter tilbud på vaktmestertjenester på inntil kr 50 000 og iverksetter avtale for vaktmestertjeneste med firma som kan gi borettslaget den beste avtalen.

5.2 Husregler

Under husordensreglene punkt 7. Husdyr står det:

"Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:
*a) Det er båndtvang hele året for **alle typer dyr** som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom"*

Innkommende forslag:
Endre teksten fra *alle typer dyr* til ***hunder***.

Innkallingen viser styrets innstilling til sak 5.2, hvor det har vært en misforståelse av innkommende forslag opp i mot hva som står i husordensreglene. Styret er positiv til denne tekstendringen ettersom det følger borettslagsloven og sunn fornuft av dyrehold.

Generelt sett er husordensreglene delvis utdatert og vi ser behovet for en helheltlig oppdatering. Styret lager et nytt utkast til boregler som publiseres som oppslag på "min side", hvor andelseiere kan komme med flere innspill, spørsmål og kommentarer til utkastet. Etter dette kan styret med et styrevedtak få boreglene oppdatert.

Vedtak:

Innkommende forslag om tekstendring fra *alle typer dyr* til *hunder* i husordensreglene er enstemmig vedtatt.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Konsumprisindeksen hatt en økning på ca. 5,5 % for å følge den generelle prisstigningen i samfunnet, dette gir et nytt honorar på 47 500 kr.

Samtidig så har styret hatt mye aktivitet det siste året. Styret har behandlet over 50 saker og loset oss gjennom både fasaderehabilitering og viktig HMS-arbeid. Et løft til 50 000 kr tilsvarer kun en økning på noen få hundrelapper per leilighet i året, men det gir et viktig signal om at man verdsetter den innsatsen som gjøres for å holde eiendommen vår trygg og vedlikeholdt.

Honoraret bør reflektere arbeidsmengden og sikre at engasjerte medlemmer ønsker å fortsette arbeidet.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 50 000.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

Enstemmig vedtatt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Som meddelt tidligere skal jeg, Jørgen Frost Tjemsland, flytte ut av borettslaget, og mitt verv som boende styreleder avsluttes derfor ved årets generalforsamling. Jeg har i utgangspunktet ett år igjen av min valgperiode, men siden jeg ikke lenger er boende her, åpnes det nå for valg av ny leder.

Borettslaget står nå overfor to mulige veier videre:

1. Valg av intern styreleder (blant andelseierne): En intern leder vil få nærhet til driften, kjenne bomiljøet og utføre vervet basert på et dugnadshonorar (for eksempel 30 000 kr av et samlet honorar på 50 000 kr). Dette er den mest økonomisk gunstige løsningen for fellesskapet.

2. Engasjement av ekstern styreleder: Dersom ingen i borettslaget ønsker å stille til valg, har styret diskutert muligheten for at jeg fortsetter som ekstern styreleder i det resterende året av min periode. Dette sikrer kontinuitet i pågående prosjekter og en trygg forvaltning av borettslagets verdier.

Det er imidlertid viktig å presisere at rollen som ekstern styreleder er en profesjonalisert tjeneste. Når lederen ikke lenger har egennytte av verdivekst eller bomiljø i borettslaget, må godtgjørelsen reflektere markedspris for eksterne styretjenester, ansvar og tidsbruk.

- Et honorar for en ekstern styreleder vil ligge på minimum 60 000 kr per år, arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Dette er en betydelig økning fra dagens honorar, men likevel konkurransedyktig sammenlignet med å leie inn profesjonelle styreledere fra forretningsfører eller advokatfirmaer (som ofte koster 100 000 kr og oppover).
- En ekstern løsning vil dermed innebære en økt belastning på borettslagets driftsbudsjett.

Jeg er villig til å bistå borettslaget i en overgangsfase som ekstern leder for å sikre en smidig overgang, men oppfordrer samtidig alle andelseiere til å vurdere om de ønsker å stille til valg. Det er en givende oppgave som gir direkte innflytelse over egen bolig og fellesøkonomi.

Vedtak:

Styrelederververvet ble diskutert i forsamlingen, og det var ingen som meldte sin interesse på møtet eller på forhånd.

Jørgen Frost Tjemsland fortsetter som styreleder (ekstern) og er fortsatt omfattet av styreansvarsforsikringen til borettslaget. Ekstern styreleder mottar et honorar på minimum 60 000 kr på ordinær generalforsamling i 2027 (arbeidsgiveravgift kommer i tillegg).

Enstemmig vedtatt.

7.2 Valg av styremedlemmer

Mona Bensten er ikke på valg i år og har 1 år igjen av perioden. Nåværende styremedlem fortsetter i sin rolle.

Svein Loretns Larsen har fullført sin toårsperiode, og rollen som styremedlem er på valg i år. Ovennevte stiller til gjenvalg.

Beboere som ønsker å være styremedlem bes melde fra på forhånd, eller ta ordet på generalforsamlingen.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Mona Bentsen, ikke på valg 1 år igjen av perioden.
Svein Lorents Larsen, valgt for 2 år.

Enstemmig vedtatt.

7.3 Valg av varamedlemmer

Et varamedlem er en personlig vararepresentant som trer inn i styret for et bestemt medlem. Vara får tilsvarende rolle og ansvar som øvrige styremedlemmer. Varamedlemmer velges for ett år, og kan gjenvelges.

- Hege Olafsen har fullført sin ettårsperiode. Ovennevnte skal flytte og stiller ikke til gjenvalg.
- Anja Johannessen har fullført sin ettårsperiode. Ovennevtne stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt:

Anja Johannessen valgt for 1 år.
Amalie Kjendalen valgt for 1 år.

Enstemmig vedtatt.

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Det har ikke vært valgkomité tidligere år.

Vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året.

Enstemmig vedtatt.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Som medlem i Bosør kan du være med å påvirke hvordan Bosør drives gjennom å bli valgt som delegat til den årlige generalforsamlingen.

Den første generalforsamlingen i Bosør avholdes på Kalvild Gård i Lillesand onsdag 3. juni kl. 18.00.

Bosør ønsker å invitere til en hyggelig og inspirerende kveld med nytt fra Bosør, faglige innlegg, generalforsamlingssaker og god mat. Innkalling, sakspapirer og mer praktisk informasjon sendes ut til de valgte delegatene minst en uke før generalforsamlingen.

Tilknyttede borettslag oppfordres til å velge delegater god tid i forveien, i forbindelse med boligselskapets generalforsamling. Medlemmer som bor i boliger som ikke er tilknyttet Bosør, kan også bli delegater på generalforsamlingen. Interesserte kan stille opp på et kort delegatvalgsmøte på vårt kontor i Arendal eller Kristiansand. I dette møtet blir det valgt delegater til generalforsamlingen, og disse får senere tilsendt innkalling og sakspapirer.

Bosør håper så mange som mulig vil delta på generalforsamlingen – det er en viktig arena for medlemsdemokratiet, og det er her de store linjene legges.

Vedtak:

Mona Bentsen ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling.

Enstemmig vedtatt.

Protokoll for Skomagergada Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jørgen Frost Tjemsland (sign.)	24.04.2026
Sekretær	Jørgen Frost Tjemsland (sign.)	24.04.2026
Protokollvitne	Anja Johannessen (sign.)	24.04.2026

Energiattest



Adresse **Skomagergada 2B, 4628 KRISTIANSAND S**	
Dato for energimerking **21.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336401**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **8921083**
Gårdsnummer **151**	Bruksnummer **2358**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **42,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **213,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **174,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 310 kWh**



Skomagergada 2B, 4628 KRISTIANSAND S

Detaljering

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

Skomagergada 2B, 4628 KRISTIANSAND S

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 12: 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 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: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 varmeelementer 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

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 salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner 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, persienner** 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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 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

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.

Budskjema

Eiendom:
Skomagergada 2B, 4628 KRISTIANSAND S. Gnr. 151, bnr. 2358, andelsnr. 2 i Skomagergada Borettslag med orgnr. 987523344 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	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	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.

Notater



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22