



 Proffmegleren

ÅSANE

Kjos Ringvei 9B

Prisantydning: kr 2 790 000,-



NØKKELINFORMASJON

PRISANTYDNING: kr 2 790 000,-

FELLESgjELD: kr 79 145,-

OMKOSTNINGER: kr 13 553,-

TOTALPRIS INKL FELLESGJELD OG OMK: kr 2 882 698,-

FELLESUTGIFTER: Kr 5 723,- pr mnd

Det er gledelig å her presentere for salg en romslig 3-roms leilighet i toppetasjen i populært borettslag på Åsane i Vågsbygd. Leiligheten ligger i 4.etg, har adkomst via heis og parkering i parkeringskjeller. Leiligheten har en fin planløsning og inneholder gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken og 2 boder. Utgang fra stuen til stor, solrik veranda på hele 18 kvm med luftig og fint utsyn mot fellesarealer. Like nærheten finner man dagligvareforretning, treningscenter og bussholdeplass, og ellers er det kort vei til Vågsbygd senter. En lettstelt og lett tilgjengelig leilighet i populært borettslag og område - Velkommen til visning!



Asbjørn Svaland

Eiendomsmegler MNEF

459 09 100

asbjorn@proffmegleren.no

OM BOLIGEN

Om boligen

Areal

Fra 1. januar 2024 ble det innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger;

Bruksareal BRA:

BRA-i: Internt bruksareal. Dette refererer til arealet innenfor boenheten.

BRA-e: Eksternt bruksareal. Arealet av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b: Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Andre arealer:

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan

ALH: Dette refererer til ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA: Gulvareal. Er summen av BRA og ALH. Dette begrepet brukes når boligen har gulvareal av verdi og funksjon ved møblering og bruk av rommene.

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 18 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er felles vaskerom i felles gang like utenfor leiligheten. Bruk ihht egne lister.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

42417 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er eiet av borettslaget og fremstår som delikat og pent opparbeidet fellesområde til glede for både beboerne og besøkende. På tomten finner man flotte grøntarealer, lekeplass, prydbeplantning, sittegrupper og asfalterte kjøreveier, gangveier og parkeringsplass.

Arealet er hentet fra matrikkelkart og -rapport, dette er ikke er sikker kilde og areal kan avvike fra faktiske forhold og at grensepunkter kan mangle eller være helt eller delvis feil registrert i matrikkelen.

Beliggenhet

Terrasseblokka ligger nydelig til i et populært og etablert område på Åsane i Vågsbygd med mange gode kvaliteter. Fra leiligheten kan man spasere til nærmeste

dagligvareforretning (Spar Åsane) som ligger like nedenfor, og i samme område finner man treningssenter. Internt på borettslagets tomt finner man lekeplass og fine arealer for rekreasjon. Ellers er det kort kjøreavstand til Vågsbygd senter med alle de fasiliteter man finner der og kort kjøreavstand til barneskole, ungdomsskole og videregående skole (ca 5 min). Nærmeste barnehage og flotte merka turløyper med badevann i gåavstand fra leiligheten. Det er kort gangavstand til busstopp langs Øvre Ringvei.

Adkomst

Kjos Ringvei ligger på Åsane i Vågsbygd. Følg Øvre Ringvei til avkjørsel Kjos Ringvei. Parkering for besøkende er på skiltet gjesteparkering på felles parkeringsplass, for beboer er det kjørevei helt frem til blokka og inn i parkeringsanlegget.

Offentlig kommunikasjon

Kort avstand til offentlig kommunikasjon (buss). Holdeplass ligger like nedenfor langs Øvre Ringvei.

Bygningssakkyndig

M2 Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4.etg, har en fin planløsning og inneholder gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken og 2 boder. I tillegg er det bod i kjeller.

Standard

Se vedlagt tilstandsrapport datert 18.09.2024 vedrørende leilighetens tilstand og standard.

I vedlagte rapport har følgende forhold fått tilstandsgrad 2 (TG2):

Utvendig:

Vinduer, TG2

Trevinduer med isolerglass. Fra byggeår hovedsaklig, men fra 2012 på kjøkken.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik: Hovedsaklig eldre vinduer, risiko for trekk.

Tiltak: Videre modernisering på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Flislagt dekke. Drensspalte for overvann, fall ikke vurdert.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men

bedømmes etter dagens forskrift.

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

Innvendig:

Overflater,TG2

Overflater er hovedsaklig eldre, men noe malt/modernisert.

Vurdering av avvik: Eldre overflater.

Tiltak: Modernisering må vurderes av kjøper.

Innvendige dører,TG2

Tredører. Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes. Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne.

Vurdering av avvik: Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Tiltak: Dørene bør legges inn som en del av kommende vedlikehold.

Våtrom

4 etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Belegg som membranløsning.

Vurdering av avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kjøkken

4 etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Belegg på gulv. Innredning er fra byggeår men fronter og deler av benkeplate er byttet.

Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Estimert levetid

blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Vurdering av avvik: Eldre innredning men gjenværende bruksverdi dersom ønskelig.

Tiltak: Modernisering må vurderes av kjøper.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert ved kjøkken.

Vurdering av avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Elektrisk anlegg,TG2

Skrusikringer, i felles gang.

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?
Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar: Eldre.

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

Ukjent

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

Ukjent

5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Ukjent

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent

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

8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei

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

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

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

Leilighet

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold; Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

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

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

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsprospektet ligger liste over løsøre og tilbehør til eiendommen. Dersom det er noe i listen som ikke finnes på eiendommen vil det heller ikke medfølge.

Hvitevarer

Frittstående hvitevarer på kjøkken kan medfølge dersom kjøper ønsker.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia med en grunnpakke med tv-kanaler og internett som ligger i husleien. Dersom man velger å øke kanalpakken eller internetthastigheten bærer man selv kostnaden på dette utover husleien.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i parkeringskjeller. Parkeringsplassene eies av borettslaget, og denne leies for kr 223 pr mnd, som inngår i felleskostnadene.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0002599258

Diverse

Kjøper oppfordres til grundig gjennomgang av vedlagt tilstandsrapport, selgers egenerklæring og øvrige dokumenter i salgsprospektet. Det gjøres særskilt oppmerksom på at leiligheten selges via fullmaktige, og at disse opplyser å ha ingen eller svært begrenset kjennskap til leiligheten.

Alle arealangivelser i salgsprospekt og annonser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at plantegningene som er vedlagt salgsprospektet ikke er målsatte eller juridisk bindende, men kun ment som veiledende interiørtegninger som viser hvordan leiligheten er i dag.

Med mindre annet tydelig fremgår av forbehold fra kjøpers side forutsettes det at skjøte tinglyses på kjøper.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et D-nummer til erstatning for norsk personnummer for å kunne overskjøte eiendommen. Dersom ikke kjøper allerede har D-nummer ved budgivning må dette rekvireres straks etter budaksept. Dersom kjøpers rekvirering av D-nummer forsinkes

overskjøtingen, og dermed oppgjøret til selger må kjøper være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Utenlandske kjøpere oppfordres til å kontakte megler for informasjon før budgivning.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Der det ikke er montert elektriske over følger dette heller ikke med.

Info strømforbruk

Leiligheten selges via fullmektig. Fullmektig har ikke oversikt over årlig strømforbruk.

Energikarakter og energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Leiligheten selges via fullmektig, og er ikke energimerket. Det må derfor legges til grunn energimerke RØD G

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 790 000

Formuesverdi primær

Kr 377 988 for 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 436 354 for 2022

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fordelingen av felleskostnadene pr 26.08.2024;

Avdrag på felleslån (kr 818 pr mnd samlet)

- Renter på felleslån (kr 338 pr mnd samlet)

- Driftskostnader; Forretningsførsel/revisjon, vedlikehold/serviceavtaler, kommunale avgifter, vaktmester, styrehonorar, kabel-tv/bredbånd, renhold fellesarealer m.v (Kr 4 294 pr mnd)

- Garasjeleie (kr 223 pr mnd)

- Dugnadsbidrag (Kr 50 pr mnd)

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5723

Andel Fellesgjeld

Kr 79 145

Fellesgjeld pr. dato

26.08.2024

Andel fellesformue

Kr 9 086

Andel fellesformue dato

26.08.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Åsane Borettslag

Organisasjonsnummer

955359720

Andelsnummer

188

Om borettslaget

Åsane borettslag ligger i Kristiansand kommune, og består av 210 boenheter fordelt på 6 blokker med adresse Grågåsveien 45 og 47 og Kjos Ringvei 1, 3, 7 og 9.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 114686501, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer pr år.

Rentesats pr 26.08.2024: 4,73 % pa

Antall terminer til innfrielse: 16

Saldo pr 26.08.2024: 12 735 663

Andel av saldo: 56 913

Første termin: 30.06.2002. Første avdrag: 30.06.2010 (siste termin 30.06.2032)

Lånummer: 67143508955, Nordea bank Norge ASA

Serielån, 4 terminer pr år.

Rentesats pr 26.08.2024: 6,1 % pa

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo pr 26.08.2024: 4 975 000

Andel av saldo: 22 232

Første termin/første avdrag: 28.02.2022 (siste termin 28.02.2030)
3 mnd Nibor + margin pt 1,75 %

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans As

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, dernest for boligbyggelagets medlemmer. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst. Kontakt megler for info.

Regnskap/budsjett

Det ble avholdt ordinær generalforsamling 25.04.2024 i Åsane Borettslag. Utover godkjenning av årsregnskap 2023, budsjett 2024 m.v ble det ble i møtet vedtatt at styret gis fullmakt til å, om nødvendig, ta opp et driftslån på kr 3 millioner knyttet til å styrke likviditeten dersom den strømvartalen Borettslaget har med Entelios,(Fondskraft) gir en negativ påvirkning på likviditeten også i 2024 slik den gjorde i

2023. Dersom styret velger å ta opp slikt driftslån vil dette fordeles ut på andelene og gi en økning i månedlige felleskostnader.

Videre ble det vedtatt å nedsette en arbeidsgruppe for å gjøre undersøkelser knyttet til å bytte ut vinduer på soverom der man ikke kan stå i svalgang å vaske dem.

Innkalling til og protokoll fra ordinær generalforsamling 2022, 2023 og 2024 med tilhørende årsregnskaper og budsjett bør gjennomgås før budgiving og fås ved henvendelse til megler.

Styregodkjennelse

Utdrag fra borettslagets vedtekter; En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Kjøper er forpliktet til å være/bli medlem av Sørlandet boligbyggelag ved kontraktsinngåelse. Medlemskap i Sørlandet Boligbyggelag kr 750 faktureres direkte fra Sørlandet boligbyggelag.

Vedtekter/husordensregler

Borettslaget har husordensregler. Disse ligger vedlagt salgsprospektet. Et utdrag fra disse:

- Det er generelt forbud mot husdyr i borettslaget. Beboere som av spesielle årsaker må anskaffe husdyr kan søke styret om dette.
- Den enkelte blokk avholder dugnad 2 ganger pr år
- Vask av fellesarealer utføres av byrå. Vindusvask utføres i henhold til oppsatte lister utarbeidet av styret eller husstyrene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 1055 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 188 i Åsane Borettslag med orgnr. 955359720

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/13/1055:

13.10.2015 - Dokumentnr: 943093 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:82

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:690

13.10.2015 - Dokumentnr: 943093 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:690 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:690 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes forklaring: Gjelder vei som går fra Grågåsvæien (offentlig vei) over eiendommen Gnr 12 Bnr 690 og gnr 13 bnr 1055. Veien er felles adkomstvei for gnr 12 bnr 690, gnr 13 bnr 1055 og gnr 12 bnr 82. Vedlikehold av veien deles likt på rettighetshaverne.

03.11.2016 - Dokumentnr: 1013621 - Best. om adkomstrett

Bestemmelser vedrørende gangvei

Rett for allmennheten til fri ferdsel og opphold på deler av eiendommen.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes forklaring: Erklæringen omhandler gangvei delvis på eiendommen gnr 13 bnr 1055 og gnr 12 bnr 690. Allmennheten representert ved Kristiansand kommune har til enhver tid rett til fri ferdsel og opphold på deler av gnr 13 bnr 1055 og gnr 12 bnr 690 uten at det innebærer drift- eller vedlikeholdsplikt for kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Boligblokka har midlertidig brukstillatelse datert 27.05.1981.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen

når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. Ved endringen i plan- og bygningsloven av 1.juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.05.1981.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Åsane, med reguleringsbestemmelser stadfestet 12.06.1973 og er godkjent utnyttet til boligformål.

Adgang til utleie

Utdrag av borettslagets vedtekter pkt 4-2 (2):

Med styrets samtykke kan andelseier overlate bruken av hele boligen (utleie) dersom;
- Andelseieren selv har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken (utleie) av hele boligen for opp til tre år.

Legalpant

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til andel i borettslaget og boret knyttet til denne.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon; Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår; Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon; Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår; Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Overtakelse

Leiligheten står tom, mulighet for rask overtakelse. Kjøper oppfordres til å sette inn ønsket overtakelsesdato ved budgivning.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler.

Første bud kan legges inn via «Gi bud» knapp på eiendommens nettannonse. Bud kan her registreres trygt og enkelt ved hjelp av BankID.

Det første budet kan alternativt inngis på budskjema påført budgivers signatur og øvrig utfylte detaljer. I tillegg må budgiver ha legitimert seg ved å vedlegge kopi av gyldig legitimasjon. Ved oversendelse av budskjema pr e-post må budgiver forsikre seg om at budet er mottatt av megler.

Som budgiver vil du motta bekreftelse på at budet er registrert pr sms. Senere bud kan inngis per e-post eller ved å svare på samme sms.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Budgivere oppfordres til å ha minst 30 minutters akseptfrist. Budgiver må passe på å være ute i god tid før andre budgiveres akseptfrist med å registrere sitt bud slik at megler kan få formidlet budet til selger innenfor fristen. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Eventuelle forbehold registrert i bud vil bli informert andre interessenter/budgivere. Etter endt budrunde, når handelen er kommet i stand, vil selger og kjøper få utlevert kopi av budlogg. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, det vil si før kjøpekontrakten er undertegnet av selger og kjøper. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Kr 2 790 000 (Prisantydning)

Kr 79 145 (Andel av fellesgjeld)

Kr 2 869 145 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

Kr 4 400 (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))

Kr 500 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

Kr 500 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

Kr 7 981 (Gebyr utlysning forkjøpsrett, forhåndsavklaring)

Kr 8 981 (Omkostninger totalt uten HELP boligkjøperforsikring)

Kr 13 553 (Omkostninger totalt med HELP boligkjøperforsikring)

Kr 2 878 126 (Totalpris inkl omkostninger uten HELP boligkjøperforsikring)

Kr 2 882 526 (Totalpris inkl. omkostninger med HELP boligkjøperforsikring)

Regnestykket over forutsetter at det tinglyses kun ett pantedokument for kjøper og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, samt endringer i forsikringspremien.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 13 553

Betalingsbetingelser

Kjøper plikter å sørge for at kjøpesum med tillegg av omkostninger er disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer det at fullt oppgjør av kjøpesum og omkostninger må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelse. Oppgjør i kontanter eller bankremitter godtas ikke.

Dersom det er knyttet vilkår til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel kjøpers bank, må dette være megler/oppgjørsavdeling i hende i god tid før overtakelsen kan finne sted.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering av 6. mars 2009 er eiendomsmeglere pålagt å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon. Dersom kunden er et foretak skal eiendomsmegler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger plikter å medvirke til at megler får gjennomført lovpålagt kundekontroll.

I tilfeller der ikke eiendomsmegler får gjennomført kundekontroll av kjøper før planlagt gjennomført overtakelse og oppgjør kan eiendomsmegler ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke medvirker til tilstrekkelig kundekontroll er at transaksjonen stanses. Overtakelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at eiendomsmegler kan gjennomføre kundekontrollen. Dersom oppgjør til selger blir forsinket av slike forhold på kjøpers side vil selger kunne ha krav mot kjøper i henhold til avhendingslovens kapittel 5 som omhandler krav om oppfylling, heving, skadebot, krav om tilbakehold og/eller renter m.v.

I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, ved å f.eks endre reell rettighetshaver i foretaket underveis uten å informere eiendomsmegler, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I slike tilfeller vil det være selger som misligholder sine forpliktelser overfor kjøper. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4 som omhandler krav om oppfylling, heving, skadebot, tilbakehold av kjøpesum m.v.

Ved mistanke om at transaksjonen har tilknytning til en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler har dessuten plikt til å undersøke nærmere/melde ifra til Økokrim ved indikasjon på mistenkelige transaksjoner uten at selger og kjøper varsles.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Eiendomsmeglerforetak er forpliktet til å arkivere og oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jfr eiendomsmeglerforskriften § 3-7 (3). Det er derfor

begrenset mulighet for å be om å få slettet personopplysninger som er formidlet til eiendomsmeidler.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Borettslagets vedtekter og husordensregler

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Vedlagt salgsoppgaven ligger selgers egenerklæring som må gjennomgås før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Som kjøper av denne boligen har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring fra Help Forsikring AS. Det å kjøpe en bolig er for de fleste en av de største investeringer man gjør gjennom livet. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg juridisk hjelp og en trygghet dersom du kommer i den situasjon at det oppdages feil eller mangler ved eiendommen i de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlegget til salgsoppgaven og se gjerne www.help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 1400 – 2 100 i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring, og med tillegg av kr 1000 ved Boligkjøperforsikring Pluss. Boligkjøperforsikring fra Help kan ikke kjøpes av kjøper som er et aksjeselskap, stiftelse, kommune eller andre ikke juridiske personer og heller ikke ved tvangssalg.

Meglernes vederlag

Følgende vederlag er avtalt: Markedsføringspakke: Kr 7 900. Presentasjonspakke: Kr 13 900. Oppgjørshonorar: Kr 11 900. Meglerprovisjon fast pris kr 10 000 (kampanje) Utlegg kommer i tillegg med kr 12 645. Totalt kr 56 345

Oppdragsansvarlig

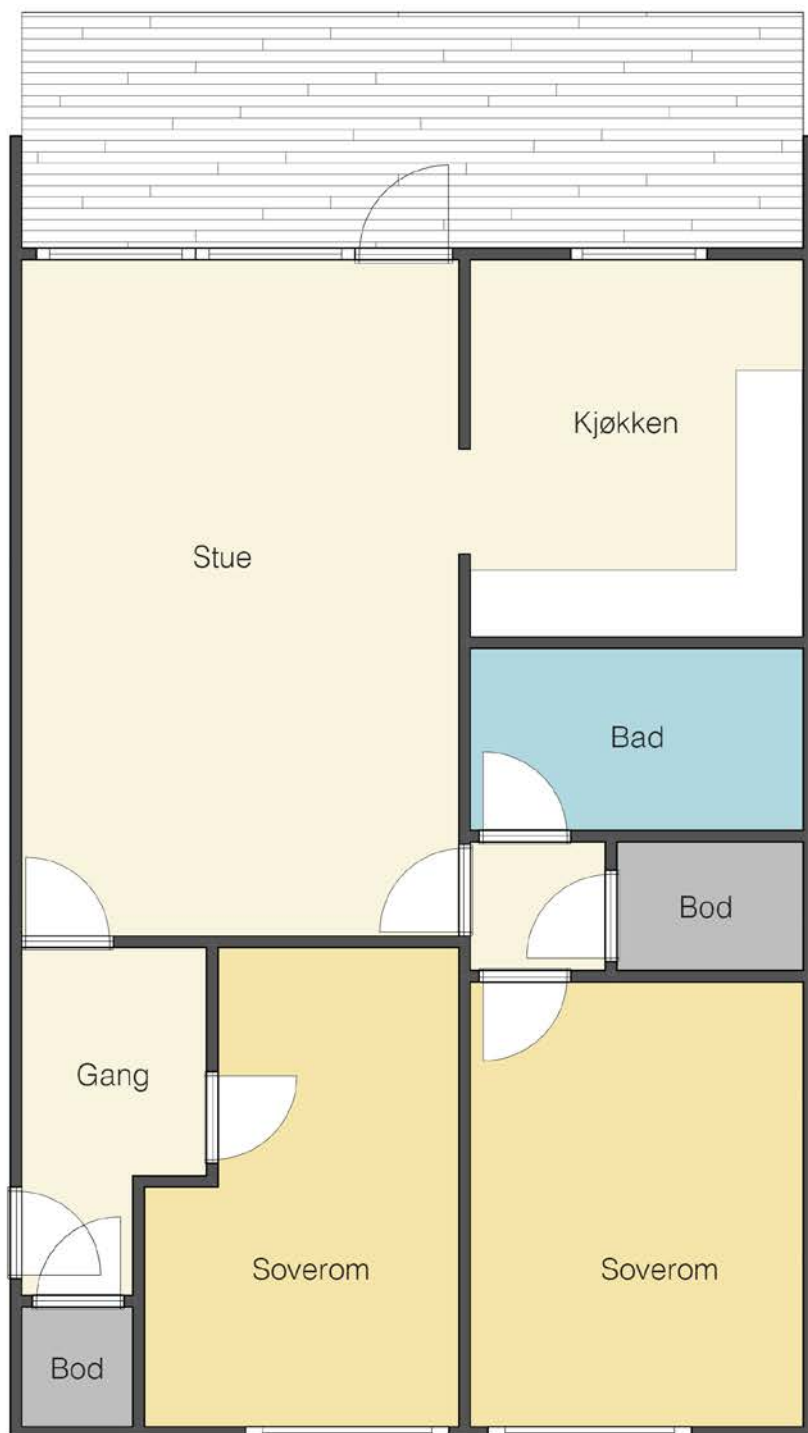
Asbjørn Svaland
Eiendomsmeidler MNEF
asbjorn@proffmeidleren.no
Tlf: 459 09 100

Proffmeidleren AS, Fjellgata 6, 2.etg.
4612 KRISTIANSAND S
Tlf: 459 09 100

Salgsoppgavedato

14.10.2024

PLANTEGNING



Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk møblering og er bare ment som illustrasjon







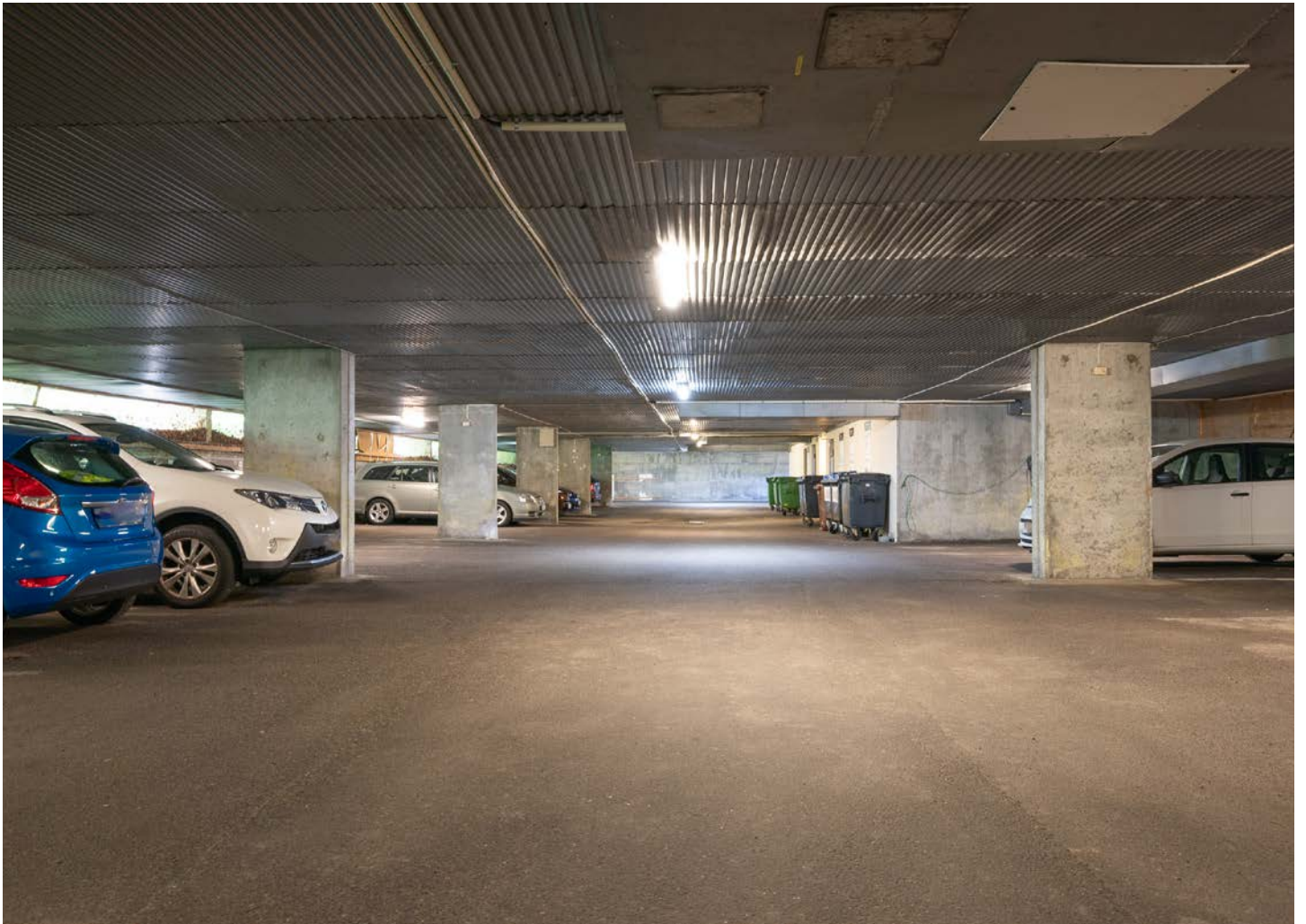














Tilstandsrapport

 Kjos ringvei 9 B, 4622 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 13, bnr. 1055

 Andelsnummer 188

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 05.09.2024

Rapportdato: 20.09.2024

Oppdragsnr.: 13333-3702

Referansenummer: ME8286

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeområde, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslag bygget 1981. Etablert område med mange gode kvaliteter. Romslig 3 roms leilighet. Stor solrik terrasse.

Mindre moderniseringer utført, det meste er eldre. Men leiligheten fremstår pent brukt og vedlikeholdt.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak. Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje.

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

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

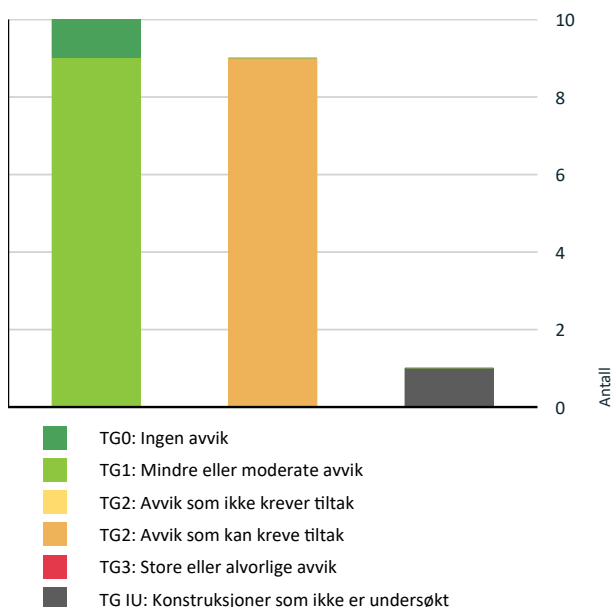
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og brukstslitasje.

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

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 4 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1981

Kommentar

Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Ubebodd

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Fra byggeår hovedsaklig, men fra 2012 på kjøkken.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedsaklig eldre viduer, risiko for trekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre modernisering på sikt.

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- balkongdør, tredør med isolerglass. Fra 2012. Funksjon OK.
- inngangsdør, med brann og lyddempende kvaliteter. Fra byggeår.
Funksjon OK.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flislagt dekke. Drensspalte for overvann, fall ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

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



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Overflater er hovedsaklig eldre, men noe malt/modernisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell, ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Tredører. Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør legges inn som en del av kommende vedlikehold.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Eldre badrom.



4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger og malt betongtak. Fremstår normalt utfra alder.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv. OK fall mot sluk i rommet. Bruk av badekar er god løsning da det er lite fuktpåkjenning direkte mot overflater.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg som membranløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar, wc og badersvask. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Eldre men funksjonelt.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luft sirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

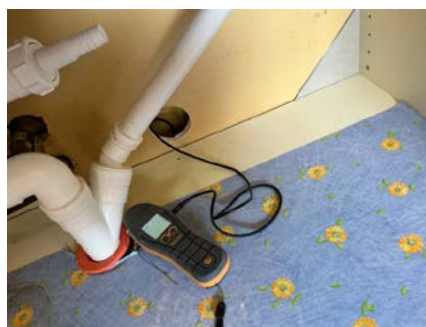
4 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra kjøkken.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i vegg fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på badrom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Belegg på gulv. Innredning er fra byggeår men fronter og deler av benkeplate er byttet. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning men gjenværende bruksverdi dersom ønskelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper.



4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert ved kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Varmtvannstank

Via felles anlegg, ikke vurdert.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Skrusikringer, i felles gang.

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik. Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Det anbefales på eldre anlegg å kontakte egen takstmann som er fagkyndig og kan lage egen rapport på el. anlegget.

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslange i felles gang. Anbefales pulverapparat i leiligheten.
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Branntekniske forhold

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

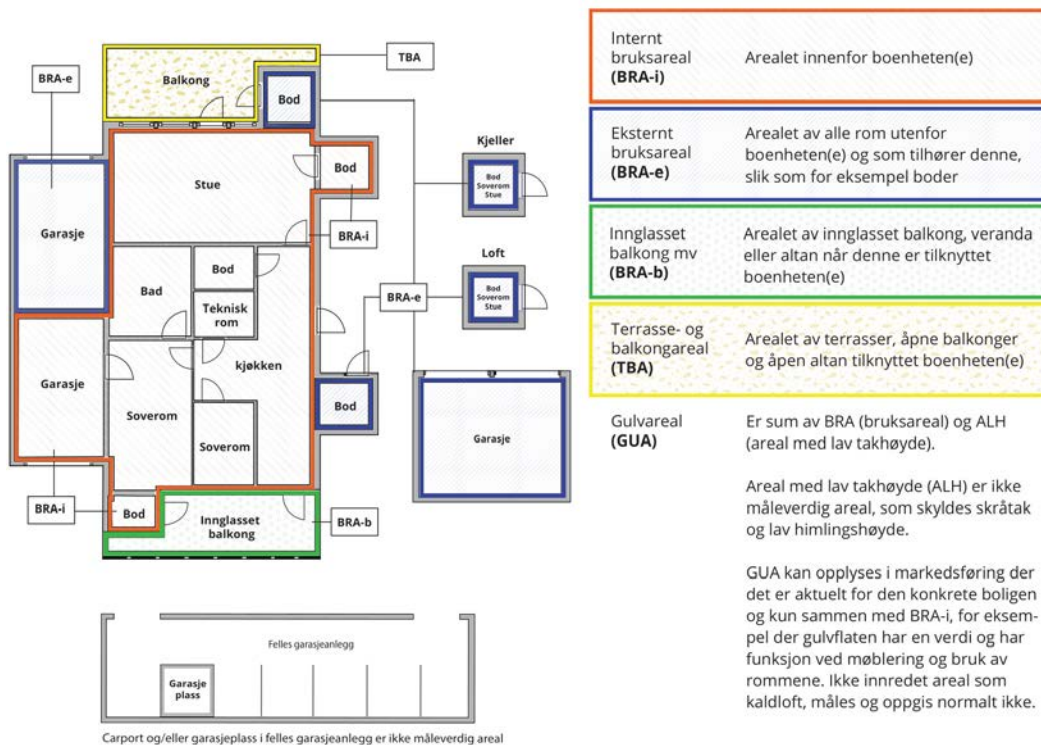
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Kjeller | | 2 | | 2 | |
| 4 etasje | 74 | | | 74 | 18 |
| SUM | 74 | 2 | | | 18 |
| SUM BRA | 76 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller | | Bod i felles areal | |
| 4 etasje | Bod , Bod 2, Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken , Gang , Bad | | |

Kommentar

Kjellerbod er 1,6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-----------|------------|------------|
| Leilighet | 70 | 6 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------|---------------|
| 05.9.2024 | Andreas Natvig | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 13 | 1055 | | 0 | 42417.2 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Kjos ringvei 9 B

Hjemmelshaver

Åsane Borettslag

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /ÅSANE BORETTSLAG | 955359720 | | | Dollis Ruth Oddny |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
188

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|--------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 17.09.2024 | Ikke fylt ut da fullmaktssalg. | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ME8286>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Kjos ringvei 9B, 4622 KRISTIANSAND S

17 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kjos ringvei 9B

Postadresse

Kjos ringvei 9B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1990

Har eieren 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.

Eier har bodd i boligen i 34 år.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Vik, Eva Dollis

Medselger



Spilling, Rita Dollis

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Vet ikke

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 94016867



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Kjos ringvei 9B

Målestokk: 1:3000

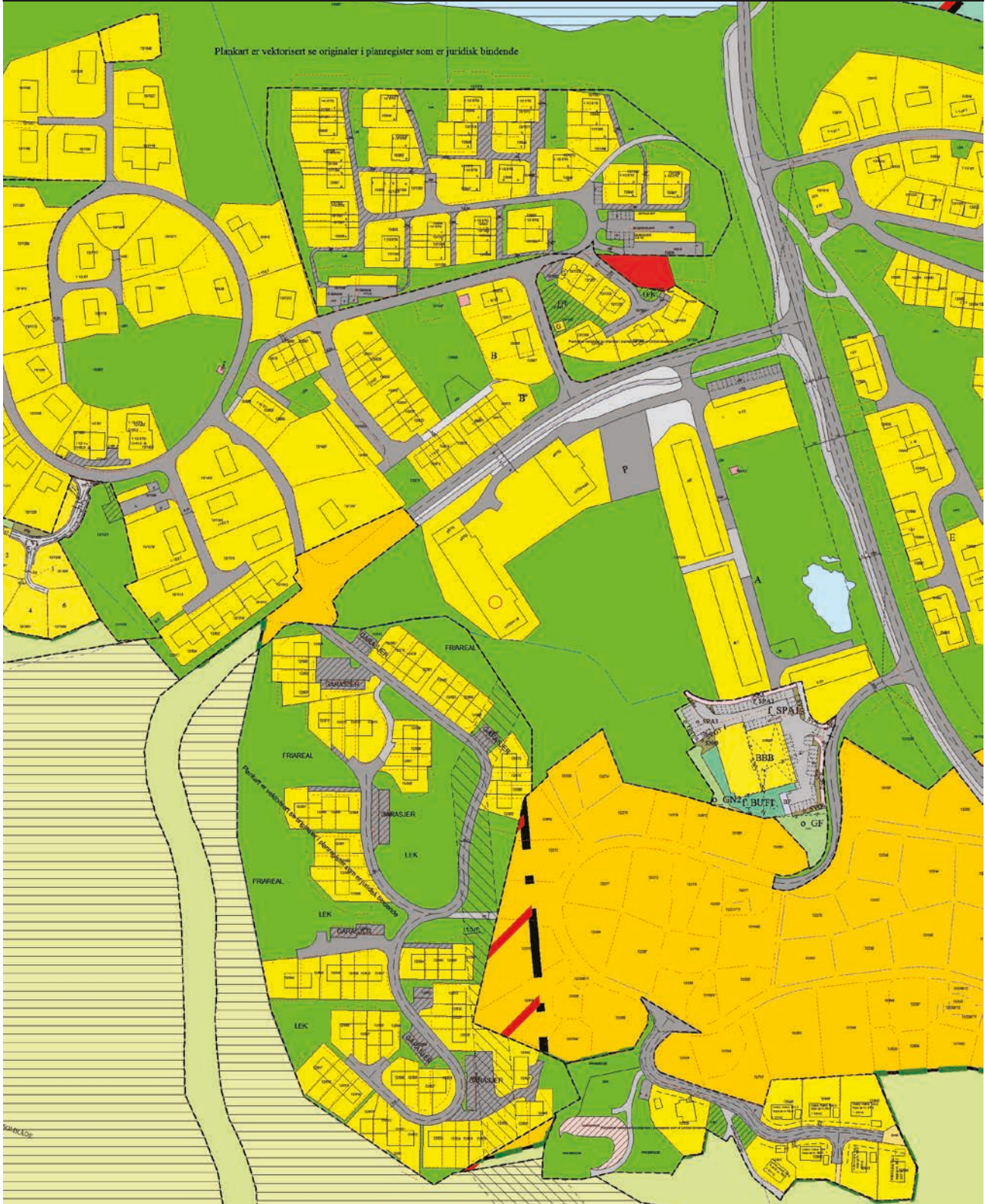
Dato: 26.08.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32

Plan kart er vektorisert se originaler i planregister som er juridisk bindende



PLAN NR. 246 ÅSANE (GNR. 13, BNR.1 OG 9)

Reguleringsbestemmelser

I tilknytning til regulering av området Åsane, gnr. 13, bnr. 1 og 9 til boligformål m.v. i Kristiansand kommune.

Stadfestet 12. 06. 1973

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med stiplet begrensingslinje. Innenfor dette området skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og tomtegrenser som angitt på planen. Byplanrådet kan tillate mindre forskyvninger av bygninger og gjøre unntak fra den viste tomtedeling dersom spesielle grunner gjør dette påkrevet. Minsteavstand til nabogrense skal være 4 m.

§ 2.

Eksisterende verdifull vegetasjon og karakteristiske terrengformasjoner skal i størst mulig utstrekning bevares. I regulerte friområder kan det legges vann- og kloakkledninger, samt nødvendige anlegg i forbindelse med ledningene, i samråd med park- og friluftsvesenet.

§ 3.

Øvre Ringvei og "Vei A" skal være fasadefri. Overganger eller underganger for fotgjengere og syklistene skal anordnes på steder som vist i planen. Gang- og sykkelveiene skal bygges med bredder og stigningsforhold som muliggjør både sommer- og vintervedlikehold.

§ 4.

På hver boligtomt i areal D og F kan bare bygges 1 våningshus med takvinkel 25°, med etasjeantall som angitt på reguleringsplanen. Garasjer skal fortrinnsvis bygges i regulerte fellesgarasjeanlegg.

§ 5.

I boligfelt A kan det bygges inntil 172 leiligheter i 3, 4 og 6 etasjes blokker. I 6-etasjes blokk mot vei A kan i 1. etasje innredes butikk.

§ 6.

For boligfelt C skal utarbeides egen bebyggelsesplan, som skal godkjennes av byplanrådet før arbeidet settes i gang. Området skal bebygges med småhus inntil 52 leiligheter i maksimum høyde 2 etasjer.

§ 7.

På område for offentlig bebyggelse kan oppføres bygg for barnehage eller daginstitusjon for barn.

§ 8.

Innenfor hvert enkelt boligfelt eller klart avgrensede boliggrupper skal de enkelte bygninger plasseres ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg slik at man unngår uharmoniske sammenstillinger og innbyrdes avvikende bygg.

Utvendig farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

I byggefeltene for boliger skal opparbeides lekeplasser i samsvar med vedtekter til bygningsloven for Kristiansand kommune. Plassene er vist i bebyggelsesplanen.

§ 10.

Gjerder mellom eiendommene skal såvidt mulig unngås. Eventuelle nødvendige gjerder eller innhegning skal godkjennes av bygningsrådet, og utformes slik at disse harmonerer med bebyggelsen, og får samme utførelse for hvert område eller bygningsgruppe.

§ 11.

Etter ikrafttreden av disse reguleringsbestemmelser, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 12.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune.

§ 13.

Byplanrådet kan gjøre mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune.

Vedtekter

for Åsane borettslag org nr 955359720

tilknyttet

Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.01.1978. Endringer foretatt 22.03.1995, 05.03.2002, 23.03.2004, 22.03.2011 og 25.03.2014.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Åsane Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) 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 per dato også er forretningsfører. Styret har fullmakt til å velge annen forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 100,- - kroneretthundre.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med 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 vedtektene 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~~, ~~varmt vannbereder~~ og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedtekter for Åsane Borettslag

(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 vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(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. I tillegg omfatter vedlikeholdsplikten reparasjon/utskifting av vannklosett og volumhette på kjøkken.

(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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

(4) Hver blokk skal ha et husstyre bestående av 2 medlemmer. Funksjonstiden for husstyrene er 1 år.

(5) Varamedlemmer til styret samt husstyremedlemmer innkalles etter behov. Varamedlemmene får tilsendt kopi av styremøteprotokoll.

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 april.

(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 framtrødende 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.

Vi bor i Åsane

ORDENSREGLER FOR ÅSANE BORETTSLAG

1. SØPPEL

Avlevering av søppel i Åsane borettslag skjer via søppelcontainere som er plassert i søppelrom eller i garasjer.

Beboerne må selv sortere søppelet slik:

GRØNN SØPPEL:

- rent papp og papir samt rene drikkekartonger.

BRUNT SØPPEL:

- bioavfall (avfall som kan komposteres) legges i egne poser i brun søppeldunk.

GRÅ SØPPEL:

- alt annet avfall, det vil si klær, sko, isopor og annet.

SPESIALAVFALL:

- Flasker, glass, hermetikkbokser, plastemballasje og batterier skal fortrinnsvis samles opp og avleveres i egne containere som er plassert ved Åsane Matsenter. Elektronikk, spraybokser, lyspærer og lysrør er spesialavfall som skal leveres til en gjenvinningsstasjon.

2. PARKERING

All parkering av biler, motorsykler og lignende skal bare forekomme på oppmerkede plasser. Beboere som har bil, men ikke garasje plass, må kun parkere på oppmerkede plasser.

MOTORSYKLER, MOPEDER O.L. MÅ IKKE Plasseres I BODER ELLER FELLESRUM PÅ GRUNN AV BRANNFAREN.

Det er ikke tillatt å plassere campingvogner/båter på borettslagets område uten styrets godkjenning. Dette gjelder også avskilte biler.

Barnevogner, sykler, ski, kjelker og lignende må ikke plasseres slik at de hindrer vanlig ferdsel.

FEILPARKERTE BILER BLIR BORTTAUET PÅ EIERS REGNING OG RISIKO.

3. HUSDYR

Det er generelt forbud mot husdyrhold i borettslaget.

Beboere som av spesielle årsaker må anskaffe husdyr kan søke styret om dette. Nye andelseiere som har husdyr og mener det er grunnlag for å beholde dette, må søke styret spesielt. Styret vurderer søknader i hvert enkelt tilfelle.

Husdyr som er anskaffet uten styrets godkjenning, vil bli forlangt omplassert/avlivet. Det er generell båndtvang i borettslaget hele året.

Etterlatenskaper etter hunder som luftes må straks tas opp i plastpose og kastes på dertil egnet sted.

KONTRAKT OM HUSDYRHOOLD ER Å BETRACHTE SOM EN DEL AV BORETTSLAGETS HUSORDENSREGLER.

Vi bor i Åsane

4. BORETTSLAGETS EIENDOM

Den enkelte beboer er pliktig til å verne om vår felles eiendom både innvendig (ganger, heiser, fellesrom, vaskerom, garasje etc.) og utvendig (plener, beplantning, fellesarealer, skilter etc.).

Det tillates ikke lek og unødig opphold i fellesganger, heiser, trapper og garasjeanlegg.

Hærverk og forfall resulterer i økte fellesutgifter og synkende verdi på leilighetene.

5. DUGNAD

Den enkelte blokk avholder 2 dugnader per år. Den ene inngår i fellesdugnad om våren. Dersom en beboer ikke kan delta på dugnad den fastsatte dagen, er det mulig å gjennomføre dugnad en annen dag. Husstyret registrerer deltakelse på dugnadene.

For hver dugnad en andelseier deltar på tilbakebetales kr. 150,-.

De pengene som ikke blir tilbakebetalt øremerkes en egen konto for vedlikehold av utearealer i borettslaget.

6. VASKEROM

Vaskerom og tørketrommel må ikke brukes etter kl. 22.00 på hverdager og kl. 20.00 på lørdager dersom et beboermøte ikke enstemmig har bestemt noe annet.

Det er ikke tillatt å bruke vaskerommet på søn- og helligdager.

Dersom det oppstår tvister om vasketidene i et beboermøte gjelder ovennevnte vasketider/-dager.

Vaskerommene skal kun benyttes på de dagene som er bestemt for den enkelte leilighet dersom ikke annet er avtalt mellom beboerne.

HUSK AT FILTRENE PÅ VASKEMASKIN OG TØRKETROMMEL MÅ RENGJØRES ETTER BRUK. Gummipakningen på vaskemaskinen må tørkes etter bruk. Påse at løse gjenstander fjernes fra fordypningen.

Gulv og vegger skal rengjøres etter bruk.

Dersom rengjøring ikke utføres, kan styret rekvirere rengjøringsbyrå på beboers regning.

Blir ikke ovennevnte regler fulgt, har styret/vaktmester anledning til å stenge vaskerommet inntil forholdet er brakt i orden.

Vi bor i Åsane

7. GANGVASK

Vask av fellesarealer utføres av byrå. Vindusvask utføres i henhold til oppsatte lister utarbeidet av styret eller husstyrene.

8. STØY

Mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på hverdager samt fra lørdager kl. 18.00 til mandag morgen er det ikke tillatt å bruke musikkinstrumenter, elektrisk drill, hammer eller annet som forårsaker slik støy at det kan være til sjenanse for naboene, uten tillatelse fra husstyret.

9. GRILLING

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og/eller gassgrill på terrasser/verandaer. Bruk av annen type grill er ikke tillatt.

10. SYNLIGE GJENSTANDER

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlige for andre beboere uten styrets tillatelse. Med gjenstander menes for eksempel flaggstenger, antenner, markiser og lignende.

Blomsterkasser og andre gjenstander skal henge på innsiden av rekkverket.

Det er ikke tillatt å tørke tøy på balkongene over rekkverkets høyde. Det er heller ikke tillatt å luften tøy over rekkverk, hverken på balkong eller svalgang.

11. MARKISER

Ved montering av markiser kan det velges mellom to mønster i markiseduk. Nærmere informasjon fås ved henvendelse til borettslagets vaktmester.

12. RISTING AV TØY

Risting av tøy, matter, tepper og lignende må ikke forekomme i gangene, fra vinduer eller utover svalgangene/balkongene, fordi støv og skitt vil havne hos naboen i etasjen under.

13. SKADER

Alle skader som oppdages på eiendom, bygninger og inventar skal omgående rapporteres til husstyret, styret eller vaktmester.

14. SYKKELROMMENE

Sykkelrommene rengjøres ved dugnad.

15. LÅSING AV YTTERDØRENE

Ytterdørene holdes låst hele døgnet.

16. SØPPEL SOM IKKE OMFATTES AV RENOVASJONSORDNINGEN

På grunn av brannfare er det ikke tillatt å plassere søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen, slik som defekte komfyrer, kjøleskap, møbler og lignende i garasjer/kjellerganger.

Det påligger den enkelte beboer å fjerne denne typen søppel.

I forbindelse med vårdugnad, kasting av juletrær og lignende etter nyttår blir det satt ut søppecontainere.

Vi bor i Åsane

17. SNØSKUFFING

Ved større snøfall anmodes beboerne om å avlaste vaktmesteren ved å være behjelpelig med snørydding foran inngangspartiene.

18. BRUK AV HEISENE

Barn under 10 år kan ikke bruke heisen uten følge med voksne.

19. KJØKKENVENTILATORER

Det er ikke tillatt å installere kjøkkenventilatorer med motor. Borettslagets vaktmester skal alltid kontaktes i forbindelse med utskifting. Når ventilatoren er defekt skiftes denne for borettslagets regning.

20. FORHOLDSREGLER VED OPPUSSING

Ved sliping/pussing av gulv/vegger må ventilene i stue og bad tildekkes. På grunn av påvisning av tilgang til brannspjeld i ventilasjonskanal, må vaktmesteren **alltid** kontaktes ved utskifting av kjøkken.

21. BRANNINSTRUKS

Alle beboere har plikt til å sette seg inn i borettslagets branninstruks som ligger som eget vedlegg til husordensreglene.

Alle leiligheter uten tilgang til trapperom har fått utlevert brannslukkingsapparat. Resterende har tilgang til brannslange i trapperom. Røykvarsler er delt ut til alle. Det er andelseiers ansvar å påse at utstyret er i orden. Dersom det oppdages feil ved røykvarsler eller slukkingsutstyr må det omgående gis beskjed til borettslagets vaktmester. Batterier til røykvarsleren fås ved henvendelse til vaktmesteren på kontoret i Kjos Ringvei 3 B hverdager i kontortiden, som er mellom kl. 11:00 og kl. 11:30.

Styrets ansvar:

Skaffe til veie nødvendig utstyr til brannslukking/brannvarsling.

Andelseiers ansvar:

Påse at utstyret er til stede i leiligheten samt med jevne mellomrom kontrollere at utstyret er i orden. Dersom det oppdages feil må vaktmesteren varsles snarest mulig.

22. OVERHOLDELSE AV DISSE REGLER

Det påligger hver enkelt beboer å påse at husordensreglene blir etterlevd. Overtredelser meldes skriftlig til husstyret/styret.

23. GJENTATTE OVERTREDELSER

Gjentatte overtredelser av regelverket vil kunne kvalifisere til utkastelse fra borettslaget.

Vi bor i Åsane

INSTRUKS FOR HUSSTYRENE I ÅSANE BORETTSLAG

1. Det skal velges et husstyre for hver blokk.
2. Husstyrene velges av beboerne for et år av gangen.
3. Husstyrene skal bestå av 2 personer fra hver blokk.
4. Alle beboere er valgbare til husstyret.
5. Husstyrene skal fungere som kontaktledd mellom styret og beboerne.
6. Husstyrene skal påse at borettslagets lover og regler blir overholdt.
7. Husstyrene kan søke styret om midler til særskilte tiltak.
8. Husstyrene rapporterer til styret hvert år, innen samme frist som er satt for innkomne forslag til generalforsamlingen.
9. Borettslagets styre fører tilsyn med at husstyrene oppfyller sine plikter.
10. Husstyrene organiserer de fastsatte dugnader.

OPPGAVER I TILKNYTNING TIL INSTRUKSEN:

Husstyrene bes føre referat fra møtene sine, samt fra åpne beboermøter som ligger under husstyrenes virkeområde.

I den grad husstyret finner det nødvendig, innkalles et av medlemmene i styret.

Det er viktig at nyinnflyttede blir møtt med forståelse av at de er velkomne i borettslaget. Dette er viktig for såvel den nyinnflyttede som for beboerne i samme oppgang.

Nyinnflyttede bør ikke bli møtt med en masse regler og forordninger, men ved at man gjennom kontakt på en grei måte blir kjent med hvordan bofellesskapet fungerer.

Husstyrene bes således, så langt det er mulig, å ta kontakt med nyinnflyttede får å gjøre disse kjent med våre regler for bruk av fellesarealer, fellesrom og andre opplysninger som kan være nødvendig å bli gjort kjent med, så som:

1. Å gjøre nye beboere kjent med bruken av vaskemaskiner, tørketrommel, vaskedager, samt regler for rengjøring av maskiner/vaskerom etter bruk.
2. Ved henvendelse om manglende ordensforhold skal husstyrene ta kontakt med de som klagen angår. Vi er alle tjent med at hver enkelt følger borettslagets regler på en tilfredsstillende måte, og at slike saker forsøkes løst på enklest mulig måte.

Vi bor i Åsane

VAKTMESTERINSTRUKS FOR ÅSANE BORETTSLAG

Vaktmesteren er å treffe på kontoret i Kjos Ringvei 3 B fra mandag til fredag mellom kl. 11.00 og kl. 11.30. Det er satt opp egen postkasse for beskjeder til vaktmester/styret utenfor kontoret.

Arbeidsinstruks for oppgaver knyttet til drift- og vedlikehold:

1. Klargjøring dunker for søppelhenting, rengjøring av disse før de settes på plass. Ved behov skal det også feies, eventuelt spyles, der dunkene står.
2. Skifte lysrør, lyspærer ved behov i fellesrom, ganger og garasjer.
3. Renhold av garasjer, veier, inngangspartier og plasser, herunder regelmessig tømning av avfallsdunker.
4. Tilsyn med ventilasjonsanleggene. Påse at serviceavtale blir gjennomført.
5. Tilsyn med heiser (11 stk).
6. Tilsyn med vaskemaskiner og tørketromler (52). Rutinemessig sjekk av bunnfilter - beordre nødvendig reparasjoner og utskiftinger.
7. Tilsyn med lekeplasser og utesteder (møbler).
8. Stell og klipp av plener.
9. Ansvar for snørydding av veier, stier og plasser fra mandag morgen til fredag ettermiddag.
10. Påse at automatikken for regulering av/på varmekabler ramper og svalganger fungerer tilfredsstillende.
11. I samarbeid med styret følge opp offentlige pålegg og påse at servicekontrakter følges.
12. Påse at sluker på takene ikke tettes av løv. I løpet av januar måned skal takene sjekkes for eventuelle skader etter raketter.
13. Være til stede på borettslagets styremøter.
14. Være behjelpelig med utlevering av redskap til dugnader.
15. Oppdatere navneskilt ved skifte av andelseier.

GENERELT:

Det tilligger vaktmesteren å holde tilsyn med bygningene og området og rapportere om feil og mangler, og på anmodning fra styret sørge for å gjennomføre tiltak han blir pålagt.

Videre har vaktmesteren ansvar for traktoren og annet utstyr som borettslaget disponerer.

Vaktmesteren har også oversikt over garasjeanleggene.

Vi bor i Åsane

ORDENSREGLER FOR BRUK AV VASKEROM

Bruk av vaskerom skjer etter følgende ordning.

| | Terasseblokker | Høyblokker |
|-----------------|-----------------------|-------------------|
| Leilighet nr. 1 | Mandag | Mandag og torsdag |
| Leilighet nr. 2 | Tirsdag | Tirsdag og fredag |
| Leilighet nr. 3 | Onsdag | Onsdag og lørdag |
| Leilighet nr. 4 | Torsdag | |
| Leilighet nr. 5 | Fredag | |

Felles for terrasseblokkene er at lørdag er vaskerommet ledig for alle. For at flest mulig skal få anledning til å vaske lørdager, ber vi om at vaskemaskinen blir tømt så raskt som mulig. Fordel tiden mest mulig rettferdig. VASKEDAGENE BES OVERHOLDT, så sant ikke annet er avtalt beboerne i mellom.

Det er ikke tillatt å bruke vaskerommene på søn- og helligdager.

VÆR OPPMERKSOM PÅ FØLGENDE:

- Bruk av vaskemaskin og tørketrommel skjer på hverdager i tiden mellom kl. 07.00 og kl. 22.00 og lørdager i tiden mellom kl. 07.00 og kl. 20.00 - dersom et enstemmig beboermøte i oppgangen ikke har bestemt noe annet.
- Filtrene på vaskemaskin rengjøres etter bruk, gummipakningen på vaskemaskin tørkes av etter bruk, spesielt i fordypningen da løse gjenstander har lett for å legge seg der.
- Lofilter på tørketrommelen rengjøres etter hver maskin. Eventuell beholder med vann i tørketrommel tømmes etter bruk.
- Steng av maskinene etter bruk.
- Forsøk å få maskinene til å stå vannrett (i vater). Det kan spare oss for store vedlikeholdsutgifter.
- Vaskerommet rengjøres og låses etter bruk.

Dersom feil oppdages på maskinene gjøres følgende:

- Skriv ned hva du tror kan være feil.
- Noter maskinens type og typenummer.
- Legg skriftlig beskjed i vaktmesterens postkasse.

REGLER FOR VINDUSVASK

Vindusvask utføres etter oppsatte lister utarbeidet av styret/husstyrene.

Vi bor i Åsane

REGLER FOR BRUK AV GARASJEANLEGG I ÅSANE BORETTSLAG

1. Garasjeanleggene skal kun brukes til oppstillingsplass for biler. Ønskes plassen brukt til annet, må dette godkjennes av styret.

Ved fremleie av garasjeplass skal styret meddeles hvem som er leier.

2. Vaskeplasser skal kun brukes til bilvask. Bilreparasjoner er ikke tillatt i garasjene.

3. Det er ikke tillatt å oppbevare annet enn ett sett bildekk på garasjeplassen.

4. Dersom noen har midlertidig behov for bortsetting av søppel, eventuelt gamle møbler, skal vaktmesteren kontaktes for å anwise egnet plass.

Gjenstander eller søppel som plasseres i garasjen uten tillatelse, vil bli fjernet. Utgiftene til fjerning/bortkjøring blir belastet beboer.

5. Kun borettslagets beboere har adgang til garasjene.

Den som gir uvedkommende adgang, vil bli fratatt retten til å bruke sin oppstillingsplass.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 200

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

BUDSKJEMA



| | | |
|--|---|---|
| Oppdragsnr: 0124004 Adresse: Kjos Ringvei 9B, 4622 Kristiansand | Andel: 188 i Åsane Borettslag, Gnr 13 Bnr 13 i Kristiansand kommune | Ansvarlig megler: Asbjørn Svaland Eiendomsmegler MNEF. Tlf: 45 90 91 00 |
|--|---|---|

Jeg/vi gir herved et bindende bud pålydende

kr _____ (tall) _____ (blokkbokstaver)

på overnevnte eiendom, med tillegg av offentlige omkostninger, evt andel fellesgjeld og evt omkostninger til forretningsfører (se salgsprospekt)

Budet gjelder til: _____ (dato) _____ (klokkeslett) Dersom ingenting er angitt gjelder budet til kl 15:00 (akseptfrist)

Ønsket overtakelsesdato _____

Eventuelle forbehold: _____

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Finansieringsplan:

Långiver bank: _____ Lånefinansiering kr: _____

Kontaktperson: _____ Egenkapital kr: _____

Tlf/e-post bank: _____

| | |
|------------------|------------------|
| Navn budgiver 1: | Navn budgiver 2: |
| Fødselsnummer: | Fødselsnummer: |
| Adresse: | Adresse: |
| Postnummer/sted: | Postnummer/sted: |
| Telefon: | Telefon: |
| E-post: | E-post: |

Proffmegleren AS er behandlingsansvarlig, og behandler personopplysninger som er nødvendig i en eiendomshandel/ -transaksjon. Proffmegleren AS benytter informasjonen i budskjemaet for å registrere ditt bud, sjekke finansiering, formidle og avholde budrunde. Vi innhenter nødvendige og lovpålagte personopplysninger fra deg og tredjeparter, slik at vi kan oppfylle avtale og ivareta lovpålagte krav, herunder hvitvaskingsregelverket. Vi vil også kunne dele nødvendig informasjon med tredjeparter.

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 16.08.2024, samt forbrukerinformasjon om budgivning som er vedlagt salgsprospektet. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Jeg/vi er kjent med at kjøperen av eiendommen vil få opplysninger om min identitet. Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept. Jeg/vi er kjent med at eventuelle budforhøyninger også skal skje skriftlig.

Sted og dato: _____

Underskrift budgiver 1: _____ Underskrift budgiver 2: _____

Legg ved legitimasjon her

Legg ved legitimasjon her



Fjellgata 6
4612 KRISTIANSAND S

proffmegleren.no