PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

KOBBERVEIEN 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon om andelen

Vedtekter

Eiendomskart og regulering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kobberveien 7 , 4616 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 151, bnr. 1084

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 03.05.2025 **Rapportdato:** 07.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22530-1003 **Referansenummer:** RS7587

Foretak: HOMME BYGG AS **Vår ref:**

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



Rapportansvarlig

Tor Erik Homme

tor@hommebygg.no

480 27 070

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Huset er fra 1963 og har blitt litt sporadisk pusset opp og vedlikehold er og forvente.
Det er behov for utbedringer av enkelte bygningsdeler i tiden som kommer men enkelte deler har flere år igjen.
Jobb som er gjort i sikringsskapet siden overtakelse i 2008 er dokumenter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Taket ble byttet nå i nyere tid, kledning enkelte plasser er byttet ut og andre plasser har kledningen råte skader.

INNVENDIG Gå til side

Tapenserte vegger går igjen i store deler av huset. Laminat, furu og fliser på gulvene.
Lampe punkter i takene.

VÅTROM Gå til side

Mye egeninnsats så mangler papirer på enkelte ting. Bra fall til sluk og tørt i veg bak våtsone.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med slette fronte og mørk laminat benkeplate med stein mønster.
Frittstående hvitevarer og ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap byttet i nyere tid. Alt er gjort av fagfolk med dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Forholdsvis rett tomt med 2 nivåer. Fremsiden er asfaltert med blomsterbed på sidene og baksiden er det en stor og romslig platting.

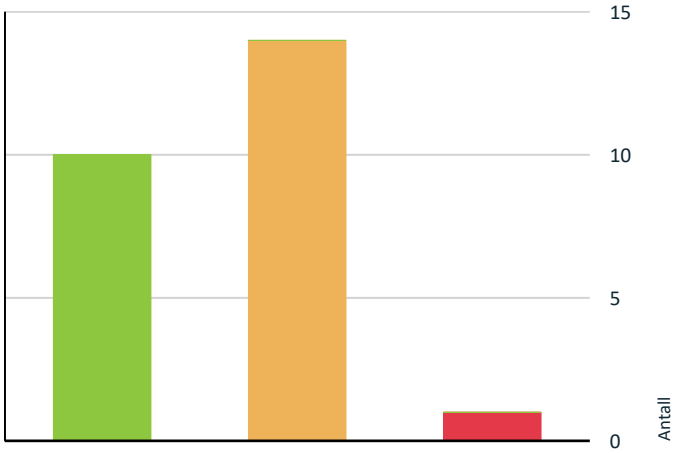
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

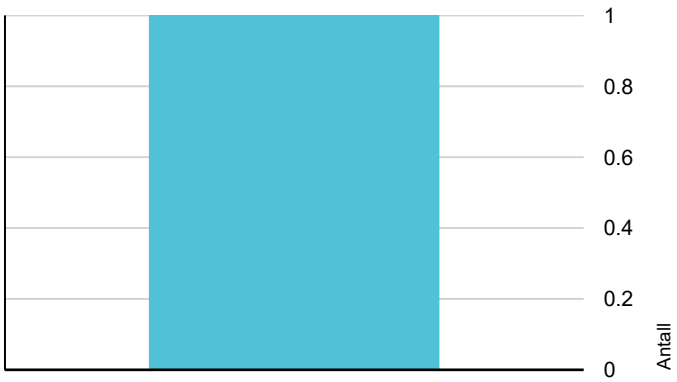
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 1 Nedløp og beslag

Beslag og nedløp ser hele og greie ut. Normal slitasje ufra alder.

TG 2 Veggkonstruksjon

Liggende og stående trepanel om hverandre på øst og vest veggene. Sørvendt vegg kledd med aluminiums plater.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledning på vindfang er oppført med lite eller ingen luft bak så bord har begynt og råtne. utbedring må ferventes.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kleding må rives og det må monteres bedre lufting bak.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Betong tak.

TG 2 Vinduer

Malt trevindu fra -89 i vindfang.
Malte trevindu 2 lags glass fra -98
Malt trevindu med 3-lags glass fra -24

Håndtak på vindu på kjøkkenet falt av, eier opplyser om at dette blir byttet. Vedlikehold og bytting av vindu blir evt dekket av borettslag. Vinduet i Vindfanget er fortsatt tett men burde skiftes i nær fremtid. Vindfanget er det eneste som ikke blir dekket av borettslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu i vindfang er i dårlig forfattning og bør byttes i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sette inn nytt vindu



TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Inngansdør av ukjent alder. Dørblad subber litt i karmen og sprekker opp i selve dørbladet.
Vedlikehold eller rep blir evt dekket av borettslag.
Balkongdør er fra -24.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørblad subber i karmen og dørbladet sprekker opp.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Døren må justeres på hengslene.
Døren må byttes på sikt.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 13m2 ut fra stuen. Terrassebord av tre og rekkverk med stående bord avsluttet med topprekke.
Høyden på rekkverket er 89cm og holder ikke dagens krav eller fra tiden det ble bygget.

Terrasse på 67m2 på fremsiden av huset. terrassebord av tre og rekkverk med stående bord avsluttet med topprekke.
Høyden på rekkverket er 100cm og holder kravet.

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

Rekkverket på balkongen er under dagens krav og kravet som var på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Andre utvendige forhold

Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt opp drenering rundt vindfang.
Vindfanget går ikke under vedlikehold og ansvarsområde for borettslaget.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULV:
Fliser i Gang, vindfang, bad/vask og bod1 og bod2.
Laminat i stue, kjøkken, sov1 og kontor.
Furugulv i sov 2 og sov 3.

VEGGER:
Kontor, bad/vask og bod er det puss og trepanel.
Vindfang er det trepanel og betong.
Tapet i resterende rom.

TAK:
Trepanel i alle rom i 1 etg.
Betongtak i 2 etg.

Overflater ser hele ut men slitasje må regnes utfra alder.
Det spriker litt laminat et par plasser.
Normalt vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Laminat spriker et par plasser. Noe skjøter sveller litt.
Svelling kommer mest sannsynlig av at det har ligget fukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate i 1 etasje.
Antar at det er bjelkelag av tre i etasjeskiller.

Høyder målt med Bosch linjelaser, målt på 5 vilkårlige punkter.
høyeste høydeforskjell målt oppe var i stue: 11mm.
høyeste høydeforskjell nede var på kontor: 9mm.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

hulltaking ikke foretatt da yttervegg er pusset vegg.

Krypkjeller

godt luftet. stor inngang fra terrasse på baksiden.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med tette opptrinn og flislagt inntrinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp oppfyller ikke dagens krave men trapp er fra byggetid så det var andre krav på det tidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige dører

Noen eldre 1 speils trefyllingsdører og nyere 3 speils formpresset dører.
Hele og greie mtp alder.
Vanlig vedlikehold må påregnes som smøring og justering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør henger litt så det subber i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Må justeres litt til

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Hjemmelshaver opplyser om at bad er blitt gjort på dugnad og egeninnsats av folk med kompetansje fra faget.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Trefiberplater på veggene og trepanel i himlingen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med oppkant.
Mer enn 3cm fall på gulvet også er det oppkant ved terskel på 50mm.
Er påvist bom under noen fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Lime ned flis på nytt. Det er dusjkabinett her så ingen fare ifht vann.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen dokukmentasjon på membran og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er passert over halvparten av forventet levetid som er 20år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er installert dusjkabinett.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning i eikefarge, hvit porselens vask med speilskap over.
Dusjkabinett og innbygningssiterne uten dokumentasjon og avrennings hull.
Vask og tørk står i innredning.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Innredning skaller litt av på høyre side av skuffene.
det er ikke noe hull for avrenning ved evt lekkasje på innebygd sisterne

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må kontrolleres at det er smørt membran i veggen og at vannet kan renne kontrolert ut på gulvet på badet..
ved lekkansje kan vannet renne ut i veggen og spre seg.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk over innredning. Svak trekk og bør renses/byttes.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rense eller bytte avtreksviften.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fant ingen målinger som overstiger godkjent nivå



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkken med hvite slette fronter, benkplate av laminat som ligner sort stein. Hvitevarer er frittstående.
Det er ikke komfyrvakt eller vannstopp system da dette kravet ikke var der på monterings tidspunktet.
Mekanisk kjøkkenvifte med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
• Det er avvik:

Det er brudd på vannrøret til oppvaskmaskinen. hjemmelshaver opplyser også om at det er en programeringsfeil på oppvaskmaskinen. Avløpsrøret til vasken er også teipet med gaffateip noe jeg da anntar har med en lekkasje å gjøre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte ut vannrøret til oppvaskmaskinen samt avløpsrøret til vasken.

Kostnadsestimat: Under 10 000





ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

mekanisk avtrekk i ventilator med kullfilter.
friskluftsventil på veggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hjemmelshaver opplyser at det ble lagt inn rør i rør i borettslaget nylig. rør i rør på badet ble lagt i 2011. ikke papirer på dette.
Det går fortsatt kobber rør opp til kjøkkenet.
Stoppekran funk test OK. Lokalisert i veggen under vasken på badet.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det går kobber rør opp til kjøkken.
De anntas passert forventet levetid som er 50år.

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

Anlegget funker som det gjøre i dag men utfra alder kan skader plutselig oppstå.

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Hovedavløp i soil rør. Forgreininger i kjøkken og på badet i pvc.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør er passert over halvparten av forventet levetid.

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

Annlegget funker slik det er i dag.
Grunnet alder må det skjekkes med jevne mellomrom.

TG 1 Ventilasjon

Natulig ventilasjon i ventiler i vinduene og ventiler på veggen.
Mekanisk på badet og på kjøkkenet.
Det var tilstrekkelig fra byggeåret.

TG 2 Varmtvannstank

OSO Varmvannsbereder fra 2012
1.95kw

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bereder er passert over halvparten av forventet levetid som er 20år

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak nødventig

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er av fjell. Ingenting under befaringen som skulle tilsi at det er eller skulle bli settninger i grunnen eller på kontruksjonen.
Jeg har ikke utført noe form for målinger da slikt trengs riktig redskap.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

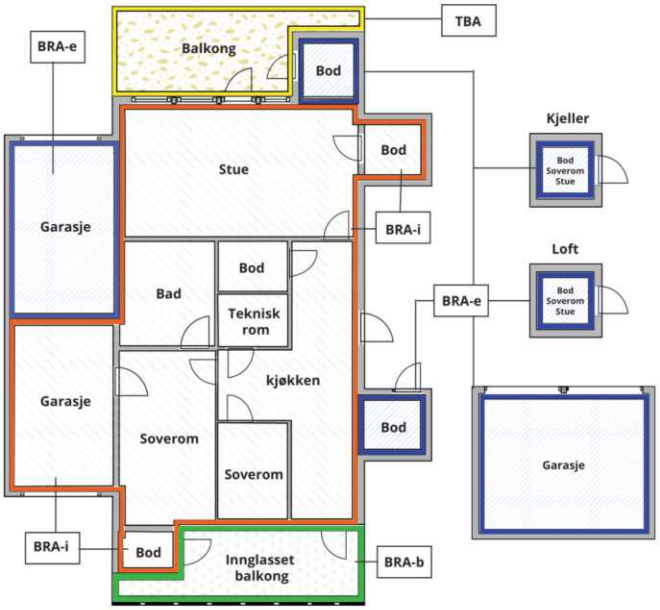
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	56			56	67
Etasje 2	47			47	13
SUM	**103**				**80**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad/vaskerom, Gang, Soverom, Soverom 2, Kontor, Bod		
Etasje 2	Kjøkken, Stue, Soverom		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.5.2025	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	1084		0	1489 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kobberveien 7

Hjemmelshaver
Kolsdalsheia Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KOLSDALSHEIA BORETTSLAG A/L	953154579			Hanssen Rose-Linn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

God beliggenhet i Kolsdalsheia i nedre del av Tinnheia. I området er det egen lekeplass og det er kort vei til busstopp, butikk, idrettsanlegg (idda), skole og gangavstand til sentrum av Kristiansand. Huset ligger fint til med bra solforhold.

Adkomstvei

Fin adkomst til bolig via offentlig asfaltert vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Asfaltert i front med blomsterbed langs husveggen.
Stor terrasse på baksiden av hus.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250219

Selger 1 navn
Rose-Linn Hanssen

Gateadresse
Kobberveien 7

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4616

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 16

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250219

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ble gjort en oppgradering i 2011, mangler dokumentasjon på rørleggerarbeidet. Har dokumentasjon på installering av varmekabler. Dokumenter under samsvarserklæringer.
Arbeid utført av	Otera Ergon AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Membran og sluk fornyet. Det er fliset. Dusjkabinett på badet. Mangler dokumentasjon

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er nylig lagt rør i rør i alle enheter i borettslaget.
Arbeid utført av	Proline AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt varmekabler på bad. Byttet sikringsskap, oppgradert anlegg til 3. fas, montert elbil-lader, montert lysbryter og lampe i stue, kabel til stikk, lampe på tørkerom/vaskerom.
Arbeid utført av	AS Elektrisk, Elektrotema Agder AS, Ek Elektro AS, Otera Ergon AS

Filer

Samsvarserklæringer.pdf Samsvarserklæring, inntakssikringer.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er montert el-billader. Type 2. 3,6W.

Document reference: 131250219

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er drenert langs tilbygget/vindfang under platting.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet tak i hele borettslaget. Dokumentasjon på SØBO.
Arbeid utført av	Flekkerøy bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250219

Tilleggskommentar

Borettslaget dekker ikke vedlikehold av tilbygg/vindfang. Programmeringsfeil på oppvaskmaskin.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250219

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rose Linn Hanssen	3f13dcdef3489b0a2b820d0bd462afe168ddf922	30.04.2025 15:45:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131250219

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Boligopplysninger:

KOLSDALSHEIA BORETTSLAG		V³r ref.:	26/7	Fødselsdato eier:	26.01.1983
Kobberveien 7		Type:	Borettslag		
4616 KRISTIANSAND		Eiere:	Rose-Linn Hanssen		
Organisasjonsnr:	953 154 579	Andelsnr:	7		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 160

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter fellesl³n	445
	Driftskostsnader	2 626
	Avdrag fellesl³n	199
	Avdrag fellesl³n	109
	Avdrag fellesl³n	761
	Renter fellesl³n	79
	Renter fellesl³n	342
Tilleggsytelser:	Tv / Bredb³nd	599

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.05.2025 Tot. utg. i kr.: 5 170

Felleskostnader:	Renter fellesl³n	446
	Driftskostsnader	2 626
	Avdrag fellesl³n	202
	Avdrag fellesl³n	107
	Avdrag fellesl³n	773
	Renter fellesl³n	76
	Renter fellesl³n	341
Tilleggsytelser:	Tv / Bredb³nd	599

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n): 185 430 Gjeld siste ³rsoppg.: 91 783

Klient ajourf. l³n: 5 933 775 Klient gj. s. ³rsoppg.: 2 937 061

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 30007696171, Sparebanken Sør

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 28.04.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 28.04.2025: 539 262
Andel av saldo: 16 852
Første termin/første avdrag: 25.03.2012 (siste termin 25.12.2026)
Utberdring av tak

L³nenummer: 30008477074, Sparebanken Sør

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 28.04.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 70
Saldo per 28.04.2025: 2 305 291
Andel av saldo: 72 040
Første termin/første avdrag: 25.12.2022 (siste termin 25.09.2042)

L³nenummer: 28007217279, Sparebanken Sør

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 28.04.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 28.04.2025: 3 089 222
Andel av saldo: 96 538

Boligopplysninger:

KOLSDALSHEIA BORETTSLAG	Vår ref.:	26/7	Fødselsdato eier: 26.01.1983
Kobberveien 7	Type:	Borettslag	
4616 KRISTIANSAND	Eiere:	Rose-Linn Hanssen	
Organisasjonsnr: 953 154 579			

3: Fellesgjeld

Første termin/første avdrag: 25.03.2025 (siste termin 25.12.2054)

Utskiftning av vinduer

4: Skilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Fawad Fazli

Adresse: Porsveien 1

Postnr/-sted: 4629 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 93611985

E-post: kolsdalsheiabrl@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 28.04.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	5 170
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	91 783	Andre inntekter:	517
Annen formue:	5 393	Utgifter:	5 657		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	12 000
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	00007

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 151/1084

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588171

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i KOLSDALSHEIA BORETTSLAG

Torsdag 10.04.2025 Kl: 18:00
Kjellerstua Kobberveien 12

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Fawad Fazli leder møtet

Forslag til vedtak: Fawad Fazli er møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Rose-Linn Hanssen fører protokoll.

Forslag til vedtak: Rose-Linn blir protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Nestleder signerer sammen med Styreleder.

Forslag til vedtak: Nestleder signerer sammen med Styreleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Synne Thornæs og Helge Ramstad samler inn fullmakter og teller stemmer.

Forslag til vedtak: Synne Thornæs og Helge Ramstad samler inn fullmakter og teller stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Fawad Fazli går gjennom innkalling og dagsorden.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Det er ikke mottatt noen saker fra beboerne

Forslag til vedtak: .

Styrets innstilling: .

5. Saker fra styret

Styret har flere interne saker til behandling, men ingen saker som krever behandling i generalforsamlingen

Forslag til vedtak: .

Styrets innstilling: .

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 75 000 kr.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Fawad Fazli
Styremedlem, Rose-Linn Hanssen
Styremedlem, Helge Ramstad
Styremedlem, Synne Thornæs Tønnessen
Varamedlem, Merethe Pedersen Sapanci
Varamedlem, Hilde Danielsen

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

7.1 Valg av styreleder

Fawad Fazli ble valgt til styreleder for 2 år i 2024

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Fawad Fazli har 1 år igjen av perioden.

Styrets innstilling: Godkjent

7.2 Valg av styremedlemmer

Rose-Linn Hanssen, sekretær/nestleder, har takket nei til gjenvalg.
Synne Thornæs, styremedlem, har takket ja til gjenvalg om nestleder
Helge Ramstad, styremedlem, har takket ja til gjenvalg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Helge Ramstad Kobberveien 1

Synne Thornæs Kobberveien 3C

Ulrik O. Akerholt Kobberveien 8E

Styrets innstilling: Synne Thornæs velges inn som nestleder, velges inn for to år

Helge Ramstad velges inn for ett år som styremedlem

Ulrik O. Akerholt velges inn for ett år som styremedlem

Følgende personer har uttrykt interesse for styreverv, men er usikre på om de ønsker å påta seg rollen

Margrete Letnes Kobberveien 5

Endre Pedersen Kobberveien 6

Marius Fjellstad Jensen/ Hanna Kilen Kobberveien 6C

Eirin Kathrine Sandal Kobberveien 5A

7.3 Valg av varamedlemmer

Hilde Danielsen 6b stiller til gjenvalg
Merethe Pedersen Kobberveien 6a stiller ikke til gjenvalg.

Følgende personer har uttrykt interesse for styreverv, men er usikre på om de ønsker å påta seg rollen:

Margrete Letnes Kobberveien 5

Endre Pedersen Kobberveien 6

Marius Fjellstad Jensen/ Hanna Kilen Kobberveien 6C

Eirin Kathrine Sandal Kobberveien 5A

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Hilde Danielsen 6b

Styrets innstilling: Velges under generalforsamling

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomite ;

Idar Larsen 7B
Roald Sandal 5A

Ønsker gjenvalg til valgkomiteen for kommende periode

Idar Larsen 7B
Roald Sandal 5A

Forslag til vedtak: Til valgkomité ble valgt:

Idar Larsen 7B
Roald Sandal 5A

Styrets innstilling: Forslaget er godkjent

Styrets årsmelding for KOLSDALSHEIA BORETTSLAG 2024

KOLSDALSHEIA BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:
Styreleder, Fawad Fazli, Porsveien 1
Styremedlem, Rose-Linn Hanssen, Kobberveien 7
Styremedlem, Helge Ramstad, Kobberveien 1
Styremedlem, Synne Thornæs Tønnessen, Kobberveien 3C
Varamedlem, Merethe Pedersen Sapanci, Kobberveien 6 A
Varamedlem, Hilde Danielsen, Kobberveien 6 B

Styrets arbeid i 2024

Vi avholdte 10 styremøter i 2024.

Det har vært en stor utskifting av beboere i hele borettslaget. Vi ønsker nye beboere velkommen.

Styret har jobbet med vedlikehold av boligene, Forsikringssaker og samt små og store saker fra beboerne.

Styret har satt i gang planleggingen for utskifting av vinduer i borettslaget. Dette prosjektet er en del av vårt vedlikeholdsprogram for å sikre at byggene våre holder en god standard og er energieffektive.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Byttet vinduer, Dører og terrasser i enkelte boliger.

Flere forsikringssaker!

Vært rundt i borettslaget og sett på hver enkelte bolig angående vedlikehold.

Beboere har utført enkelt vedlikeholdsoppgaver som ble gitt av styret.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne vedlikehold.

Styret i Kolsdalsheia borettslag ønsker å informere om at det vil bli arrangert dugnad og vedlikeholds inspeksjon i borettslaget i løpet av 2025. Dette er en viktig del av vårt felles ansvar for å opprettholde et godt bomiljø og sikre at bygningene holdes i god stand. Samt at beboere vi få vedlikeholdsoppgaver de må utføre på boligene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.02.2025

Resultatrapport klient 26 KOLSDALSHEIA BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		863 316	785 748	863 470	863 316
Inndekning av renter		177 632	166 464	180 001	158 320
Inndekning av ord. avdrag		356 576	350 464	353 903	375 225
Innbetalt kabel TV		230 016	230 016	242 000	230 016
Sum inntekter		**1 627 540**	**1 532 692**	**1 639 374**	**1 626 877**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	10 313	9 563	10 000	10 700
Styrehonorar	2	75 000	75 000	75 000	75 000
Forretningsførerhonorar		42 421	40 376	42 000	43 500
Rådgivningstjenester		24 720	27 750	29 000	26 000
Kontingent boligbyggelag		11 500	11 000	11 000	11 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	10 575	10 575	10 575	10 575
Vedlikehold/serviceavtaler	4	76 801	338 630	52 783	50 000
Kabel-tv		230 016	230 016	242 000	230 016
Forsikring		274 683	144 570	155 000	295 000
Kommunale avgifter		484 228	418 743	464 000	496 000
Andre leiekostnader		4 385	4 217	4 000	4 385
Verktøy, driftsmatriell, inventar		795	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	1 000	1 000
Andre driftsutgifter	5	8 329	6 495	9 112	8 987
Sum driftskostnader		**1 253 766**	**1 316 934**	**1 105 470**	**1 262 163**
Driftsresultat		**373 774**	**215 758**	**533 904**	**364 714**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 626	751	0	6 000
Annnen finansinntekt		8 907	4 437	0	8 900
Rentekostnad		181 101	174 822	180 001	158 320
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-164 569**	**-169 633**	**-180 001**	**-143 420**
Årsresultat	**6, 7**	**209 205**	**46 124**	**353 903**	**221 294**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-209 205	-46 124	353 903	221 294
Sum disponering av resultat		**-209 205**	**-46 124**	**353 903**	**221 294**

Balanserapport klient 26 KOLSDALSHEIA BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	1 436 548	1 436 548
Bygninger	8, 9	1 578 000	1 578 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 014 548**	**3 014 548**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 247	4 050
Andre fordringer	10	123 204	312 109
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		176 180	318 916
Sum omløpsmidler	**6**	**303 631**	**635 075**
SUM EIENDELER		**3 318 179**	**3 649 623**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 200	3 200
Annen egenkapital		-343 128	-343 128
Årets resultat		209 205	0
Sum egenkapital	**7**	**-130 722**	**-339 928**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 11	2 937 062	3 292 165
Borettsinnskudd	9, 11	380 800	380 800
Sum langsiktig gjeld		**3 317 862**	**3 672 965**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		46 195	37 962
Leverandørgjeld		81 719	275 183
Påløpne renter		3 126	3 441
Sum kortsiktig gjeld	**6**	**131 040**	**316 586**
Sum gjeld		**3 448 902**	**3 989 551**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 318 179**	**3 649 623**

KOLSDALSHEIA BORETTSLAG

Kristiansand, 11.03.2025

(Signert elektronisk)

Fawad Fazli
Styreleder

Helge Ramstad
Styremedlem

Synne Thornæs Tønnessen
Styremedlem

Rose-Linn Hanssen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tilllegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	10 313	9 563
Sum	**10 313**	**9 563**

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	75 000	75 000
Sum	**75 000**	**75 000**

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	10 575	10 575
Sum	**10 575**	**10 575**

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det ble ikke utbetalt lønn i 2024 til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	43 469	70 850
6603 VEDLIKEHOLD VVS	0	2 250
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	0	31 691
6609 KJØP AV MALING	17 276	4 408
6614 EGENANDEL SKADER	10 000	10 000
6615 VEDLIKEHOLD LEKEPLASS	3 750	0
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	2 306	0
6633 ERSTATNING FORSIKRINGSAKER	0	-133 316
6643 PER.VEDLIKEHOLD VVS	0	286 247
6646 PER.VEDLIKEHOLD VINDUER/DØRER	0	66 500
Sum	**76 801**	**338 630**

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7440 KONTINGENT NBBL	2 112	2 112
7720 GENERALFORSAMLING	2 703	1 893
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 114	2 490
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	525	0
Sum	**8 329**	**6 495**

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**318 489**	**620 901**
Årets resultat	209 205	46 124
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-355 103	-348 536
B. Årets endringer i disponible midler	**-145 898**	**-302 412**
C. Disponible midler UB	**172 592**	**318 489**
Omløpsmidler	303 631	635 075
- Kortsiktig gjeld	131 040	316 586
Disponible midler 31.12	**172 592**	**318 489**

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	3 200	3 200
Annen egenkapital 01.01	-343 128	-389 252
Årets resultat	209 205	46 124
Sum egenkapital 31.12	**-130 722**	**-339 928**

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

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 578 000	1 436 548
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 578 000	1 436 548
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 578 000	1 436 548
Anskaffelsesår :	1961	2006
Antatt levetid i år :		

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

Note 9 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	3 317 862	3 672 965
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	3 014 548	3 014 548

Note 10 - Andre fordringer

Beløpet gjelder periodisering av kostnader 2024/2025 kr. 85 469,-.
Mellomregning Klare kr. 37 735,-.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sparebanken Sør**	**Sparebanken Sør**
Formål:		Utberdring av tak
Lånenummer:	**30008477074**	**30007696171**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2012
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Betingelser:	Flyt. rente nom. 5,70%	Flyt. rente nom. 5,70%
Beregnet innfridd:	25.09.2042	25.12.2026
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	3 750 000
Lånesaldo 01.01:	2 398 922	893 243
Avdrag i perioden:	74 029	281 074
Lånesaldo 31.12:	**2 324 893**	**612 169**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007696171	32	19 130	612 160
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008477074	32	72 653	2 324 896

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

Resultat og balanse med noter for KOLSDALSHEIA BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For KOLSDALSHEIA BORETTSLAG

Styreleder	Fawad Fazli (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Helge Ramstad (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Synne Thornæs Tønnessen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Rose-Linn Hanssen (sign.)	12.03.2025

Til generalforsamlingen i KOLSDALSHEIA BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for KOLSDALSHEIA BORETTSLAG som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 14. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-14 13:16

This document package contains:

- Closing page (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

FULLMAKT

NAVN:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den _____/_____-_____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Leilighetsnummer._____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂

NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetens nummer:_____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i KOLSDALSHEIA BORETTSLAG torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Generalforsamling 2025.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Fawad Fazli leder møtet

Vedtak:

Fawad Fazli er møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Rose-Linn Hanssen fører protokoll.

Vedtak:

Rose-Linn blir protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Nestleder signerer sammen med Styreleder.

Vedtak:

Nestleder signerer sammen med Styreleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Synne Thornæs og Helge Ramstad samler inn fullmakter og teller stemmer.

Vedtak:

Synne Thornæs og Helge Ramstad samler inn fullmakter og teller stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Fawad Fazli går gjennom innkalling og dagsorden.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Årsmelding leses opp.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Årsregnskap og budsjett legges frem.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Det er ikke mottatt noen saker fra beboerne

Vedtak:

Godkjent

5. Saker fra styret

Styret har flere interne saker til behandling, men ingen saker som krever behandling i generalforsamlingen

Vedtak:

Godkjent

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 75 000 kroner.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Fawad Fazli ble valgt til styreleder for 2 år i 2024

Vedtak:

Fawad Fazli valgt til styreleder for 2 år, har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Rose-Linn Hanssen, sekretær/nestleder, har takket nei til gjenvalg.
Synne Thornæs, styremedlem, har takket ja til gjenvalg om nestleder
Helge Ramstad, styremedlem, har takket ja til gjenvalg som styremedlem.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Skriv inn alle styremedlemmer, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

Synne Thornæs velges inn for et år

Helge Ramstad velges inn for 2 år

Ulrik Akerholt velges inn for et år

7.3 Valg av varamedlemmer

Hilde Danielsen 6b stiller til gjenvalg
Merethe Pedersen Kobberveien 6a stiller ikke til gjenvalg.

Følgende personer har uttrykt interesse for styreverv, men er usikre på om de ønsker å påta seg rollen:

Margrete Letnes Kobberveien 5

Endre Pedersen Kobberveien 6

Marius Fjellstad Jensen/ Hanna Kilen Kobberveien 6C

Eirin Kathrine Sandal Kobberveien 5A

Vedtak:
Følgende varamedlemmer er valgt:

Skriv inn alle varamedlemmer her, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

Hilde Danielsen 6b valgt inn for et år

Lena Finsdal Kobberveien 8A valgt inn for et år

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomite ;

Idar Larsen 7B
Roald Sandal 5A

Ønsker gjenvalg til valgkomiteen for kommende periode

Idar Larsen 7B
Roald Sandal 5A

Vedtak:
Følgende ble valgt til valgkomite:

Idar Larsen 7B
Roald Sandal 5A

Protokoll for KOLSDALSHEIA BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Fawad Fazli (sign.)	10.04.2025
Sekretær	Rose-Linn Hanssen (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Synne Thornæs Tønnessen (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Helge Ramstad (sign.)	10.04.2025

Vedtekter

for Kolsdalsheia borettslag org nr 953154579

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 03.06.1986, sist endret den 10.5.2021.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelene plikter å male andelen etter anvisning fra styret. Styret planlegger når andelene skal males med tidsfrist som skal overholdes. Dersom tidsfrist ikke overholdes gis styret mulighet til å engasjere eksternt firma til å utføre arbeidet på andelseiers regning.

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

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

(6) Andelseiere som har satt opp eller vil sette opp tilbygg i Kolsdalsheia Borettslag kan velge om de ønsker å ha vedlikeholdsansvaret selv eller som vedlikeholdsansvaret skal tilhøre borettslaget. I begge tilfeller skal det underskrives kontrakt mellom andelseier og borettslaget. For de andeler som ønsker å ha vedlikeholdsansvaret selv skal avtalen mellom andelseier og borettslaget tinglyses.

Avtalene mellom andelseier(e) og borettslaget danner det praktiske grunnlaget for fremtidig vedlikehold og kostnader knyttet til dette vedlikehold. Tinglyste avtaler kan avlyses etter ønske fra nye andelseiere som ønsker at Kolsdalsheia Borettslag skal overta ansvaret for vedlikehold. Ved en slik overgang skal det utregnes hvilke kostnader som er akutte og hvor stor økning som må til for å sikre at borettslaget ikke får utlegg som følge av tidligere andelseiers valg av løsning.

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

(8) 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. Borettslaget har derimot ikke ansvar for å utføre nødvendig malearbeid, men skal stå for planlegging og innkjøp av maling. Borettslaget skal ikke holde utstyr som malerkoster, ruller etc. til andelene.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et

vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

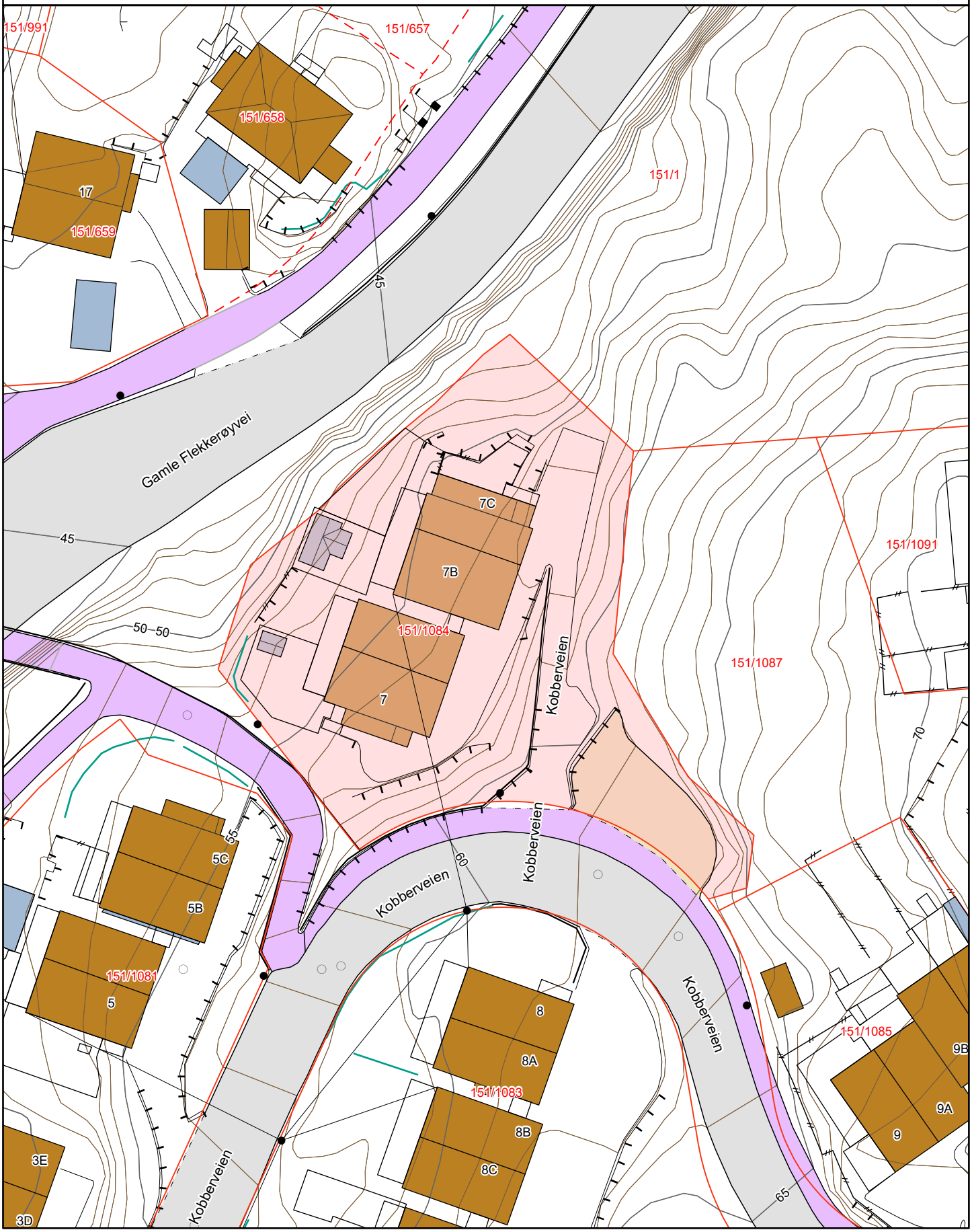
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Oversiktskart

Adresse: **Kobberveien 7C, 4616 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/151/1084/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1489 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 19.03.2025



Matrikkelkart

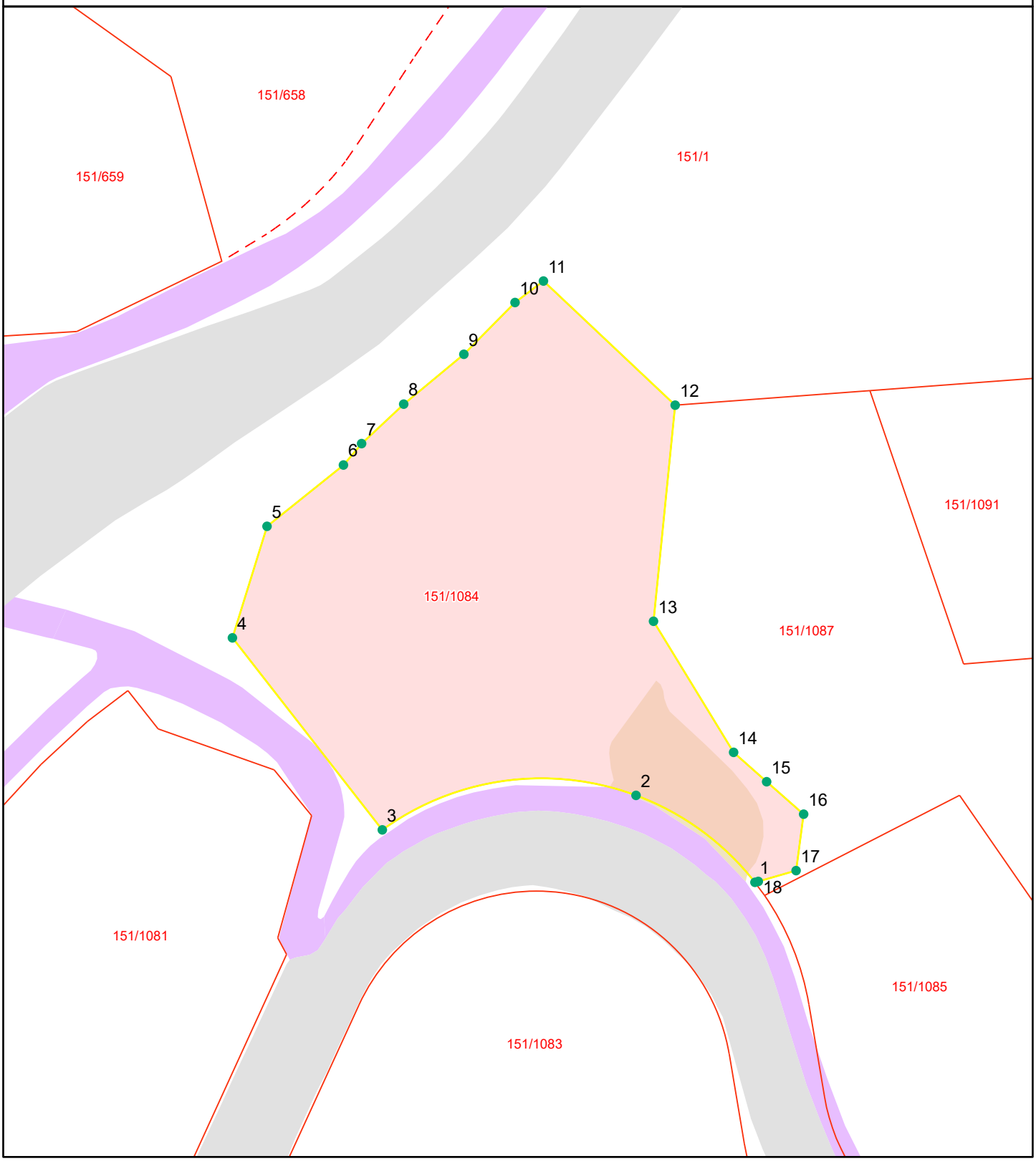
Adresse: **Kobberveien 7C, 4616 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/151/1084/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1489 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 19.03.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1489 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6466386.76	86612.91	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	13.76	25.046
2	6466394.77	86601.94	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	24.61	25.053
3	6466391.59	86578.52	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	22.46	0
4	6466409.29	86564.69	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	10.76	0
5	6466419.56	86567.88	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	9.04	0
6	6466425.21	86574.94	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	2.59	0
7	6466427.18	86576.61	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	5.32	0
8	6466430.82	86580.5	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	7.21	0
9	6466435.42	86586.05	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	6.71	0
10	6466440.19	86590.77	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	3.28	0
11	6466442.16	86593.39	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	16.69	0
12	6466430.73	86605.55	Fjell	Bolt	Terrengmålt	10	20.01	0
13	6466410.81	86603.55	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	14.16	0
14	6466398.74	86610.94	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	4.08	0
15	6466396.03	86613.99	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	4.54	0
16	6466393.04	86617.4	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	5.25	0
17	6466387.84	86616.71	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	3.63	0
18	6466386.84	86613.22	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	0.32	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kobberveien 7C

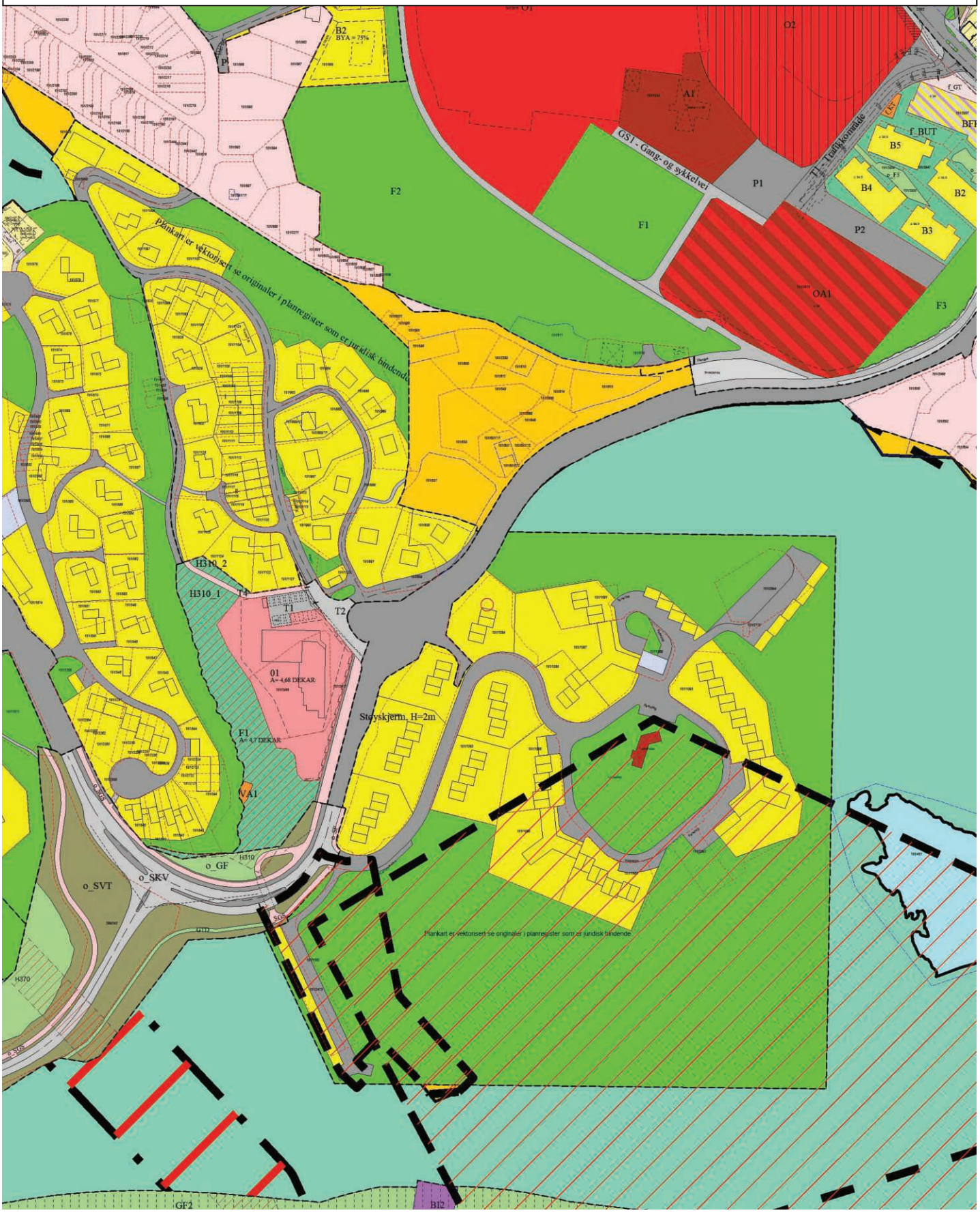
Dato: 20.03.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 96 KOLSDALSHEIA (Dueknipen vest)

V e d t e k t e r

for Kolsdalsheia (Dueknipen vest) - regulerings- og bebyggelsesplan.

Stadfestet 25. O6. 1959

---

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Mindre avvikelser kan tillates av byplanrådet når det skjer i harmoni med bebyggelsen for øvrig.

§ 2.
På planen er vist 3 stjerneformede høyhus på tomtene 8,9 og 11. Disse skal oppføres i 1O etasjer regnet fra høyeste nivå hvor blokken ligger. Bærende deler, herunder etasjeskillere og skillevegger mellom leilighetene skal utføres av brannfaste materialer.

§ 3.
Den øvrige boligbebyggelse skal oppføres som rekkehus med de etasjeantall som planen viser. Full kjelleretasje over bakken kan tillates for de enheter hvor terrenget tilsier det. På de langsider av husene hvor kjellermurens synlige høyde over terreng blir mer enn 1,O m må kjeller-etasjen trekkes noe tilbake fra fasadens øvrige veggliv. Med mindre bygningsrådet dispenserer skal skillevegger mellom leilighetene utføres av brannfaste materialer, men etasjeskillere kan utføres i tre.

§ 4.
På planen er angitt ytre grenselinjer for byggetomtene. Arealene utenfor disse reguleres som friområde (park).

§ 5.
På tomtene 1, 9, 11, 13 og 14 kan oppføres fellesgarasjer. De skal så vel i form som materialer og farger harmonere med bebyggelsen for øvrig.

§ 6.
På tomt 8 kan oppføres et forretningsbygg i 1 etasje med maksimal grunn-flate som planen viser. Takformen er fri, men bygningen må i form, materialer og farger harmonere med bebyggelsen for øvrig.

§ 7.
På tomt 12 kan oppføres en 1-etasjes bygning med barnehage og forsamlingsrom. Takformen er fri, men bygningen må i form, materialer og farger harmonere med bebyggelsen for øvrig. Bygningen kan i sin helhet oppføres i tre.

§ 8.
Takform og takfarge for de tre høyhus skal være ens.

§ 9.
Takform, tekningsmåte og takfarge for rekkehusene skal være ens. Taket skal være pulttak med takvinkel mellom 1O og 15 grader og uten knestokk hvor taket er lavest.
Unntak herfra kan gjøres av byplanrådet når det er tilrådelig under hensyntangen til helhetsvirkningen for bygningsgruppene.

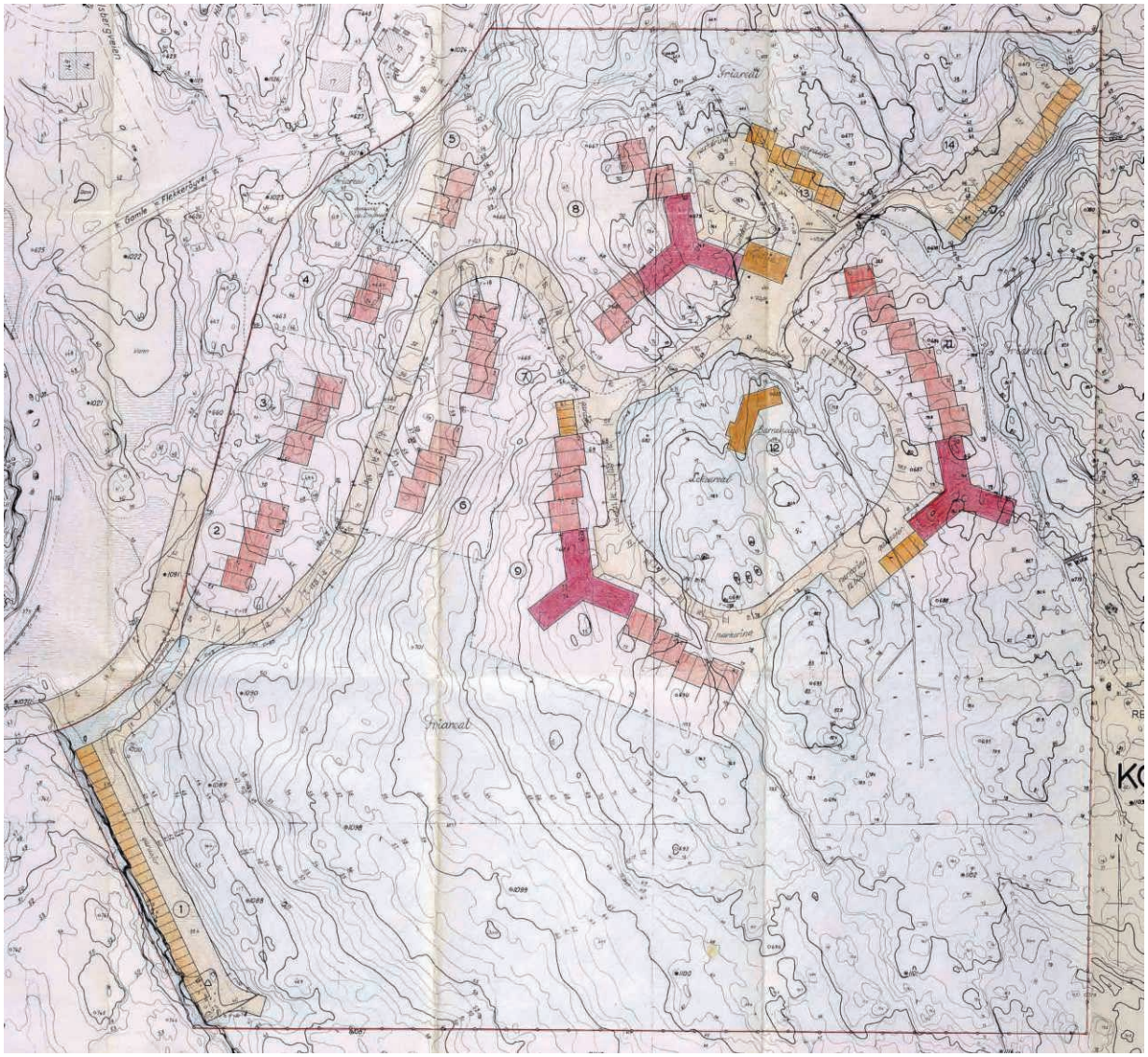
§ 1O.
Bygningenes konstruktive deler som bærende skillevegger og etasjeskillere bør markeres i fasadene. Ensartet eller beslektet fasademateriale bør gjennomføres for høyhus og rekkehus.

§ 11.
Fargene på alle hus skal godkjennes av bygningssjefen i samråd med byplansjef og byarkitekt.

§ 12.
Tomteplan for de enkelte tomter, i målestokk 1:2OO skal innsendes sammen med byggeanmeldelsen og skal godkjennes av byplankontoret etter samråd med parkvesenet. Tomteplanen skal vise ferdig planerte terrenghøyder og forstøtningsmurer foruten tørkestativer, søppelkasser, sykkelstativer o.s.v.

§ 13.
Uten byplankontorets samtykke er det ikke tillatt å oppføre gjerder mot veg eller eiendomsgrenser. Mot veg kan skjermes med levende hegn. Hvor terrenget tilsier det skal mot veg oppføres forstøtningsmur med natursteins forblending, etter byplankontorets anvisning.

§ 14.
Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Kristiansand til anvendelse.


Gamle Flekkefjordvei
Friarvål
Friarvål
Friarvål

Kobberveien 7

Nabolaget Kolsberg - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Solholmen skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 223 elever, 13 klasser	19 min 1.6 km
Krossen skole (1-7 kl.) 92 elever, 7 klasser	20 min 1.7 km
Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	23 min 2 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	10 min 0.9 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	5 min 3.2 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	8 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kobberveien Linje 15	1 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	19 min 1.6 km
Kristiansand Kjevik	21 min

BARNEHAGER

Hellinga barnehage (1-5 år) 73 barn	2 min 0.1 km
Grim barnehage (1-5 år) 28 barn	8 min 0.7 km
Møllestua barnehage (0-5 år) 96 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Tinnheia	6 min
Coop Extra Grim	10 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Lillemarkens	21 min
Apotek 1 Grim	11 min
Lillemarkens Vinmonopol	21 min

SPORT

Kobberveien aktivitetsanlegg	4 min
Hellinga grusløkke og akebakke	4 min
Friskis & Svettis	7 min
SKY Fitness Tinnheia	17 min

«Rolig, nærme byen, umiddelbar nærhet til butikker og buss.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

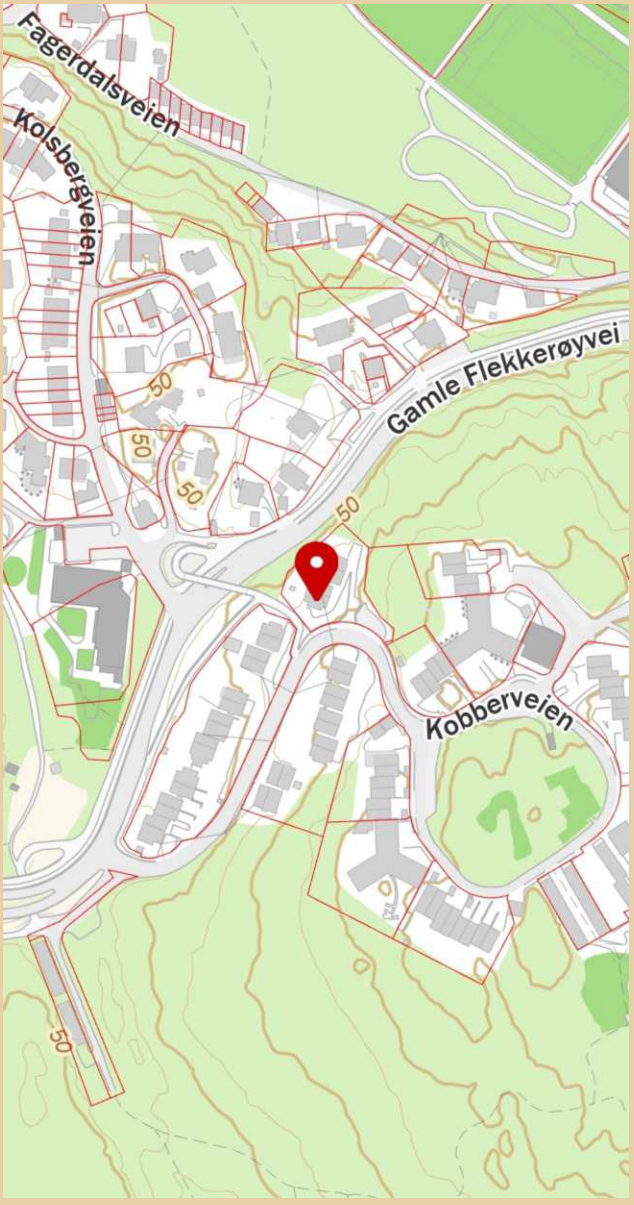
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kobberveien 7, 4616 Kristiansand S
Gnr. 151, Bnr. 1084, andelsnr. 7 i KOLSDALSHEIA BORETTSLAG A/L,
Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250219

Meglerforetak: Privatmegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jonas Jaatun

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 994 19 580

E-post: jonas.jaatun@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 AVTALERETTSLIGE 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.
