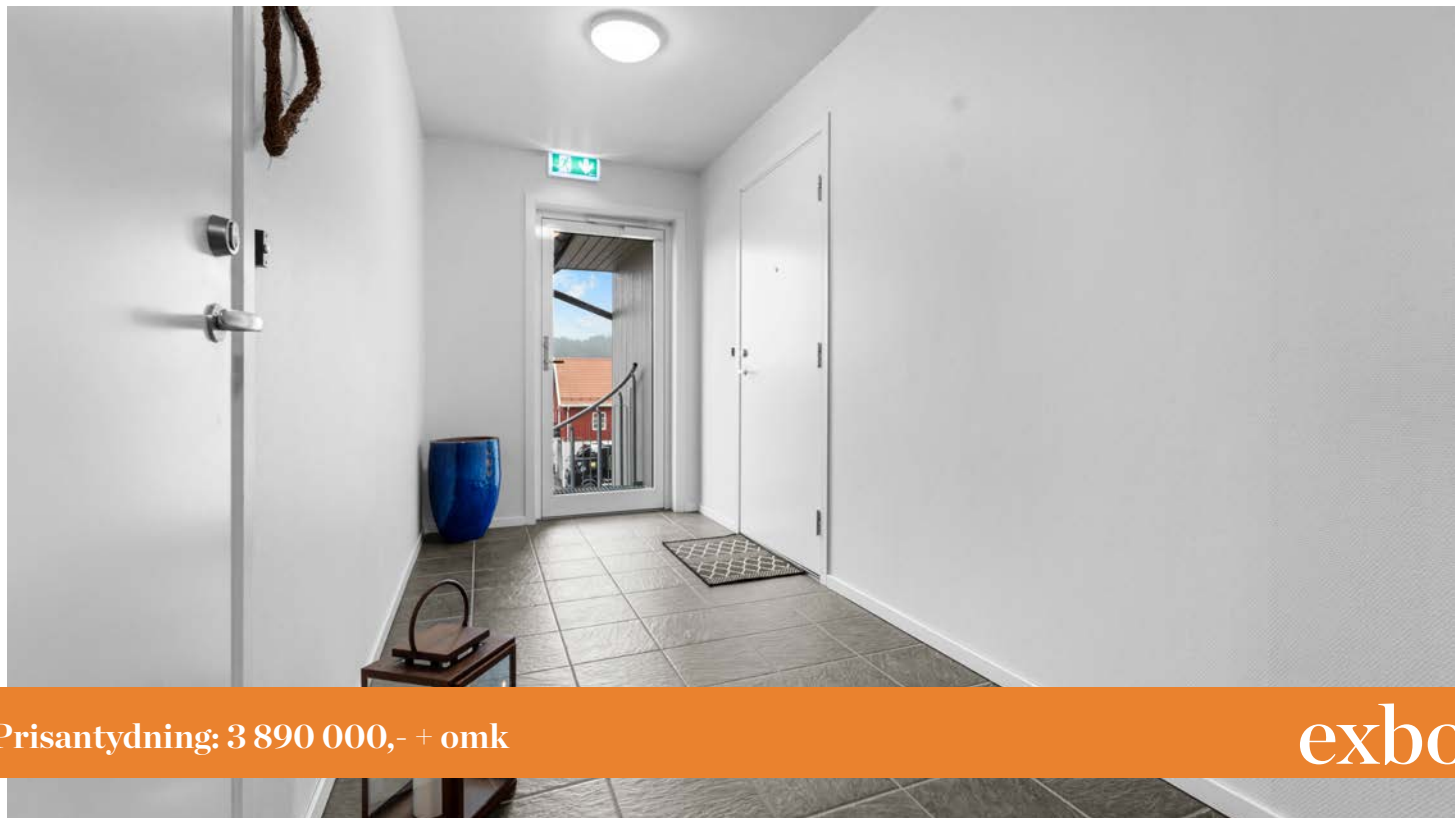
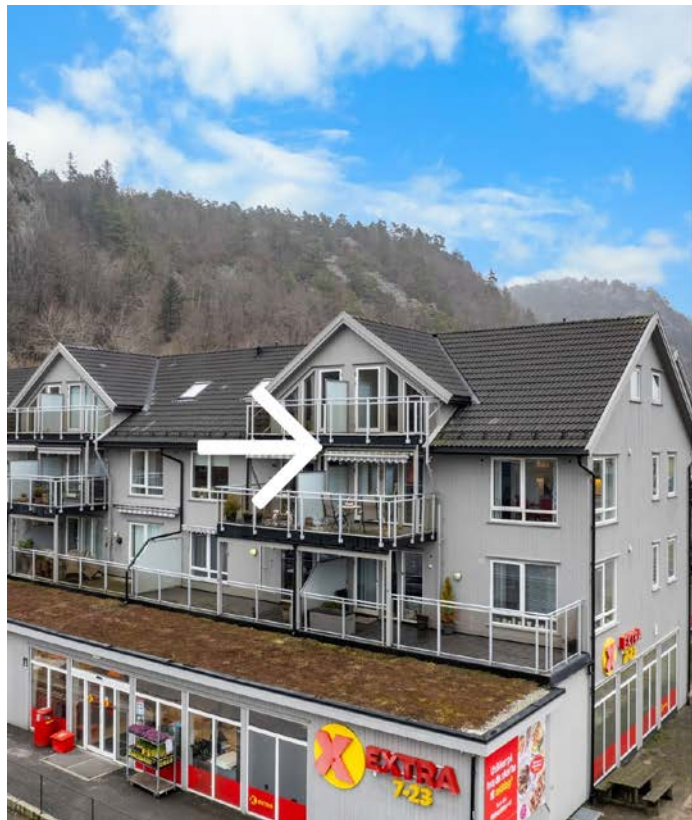


LUNDE

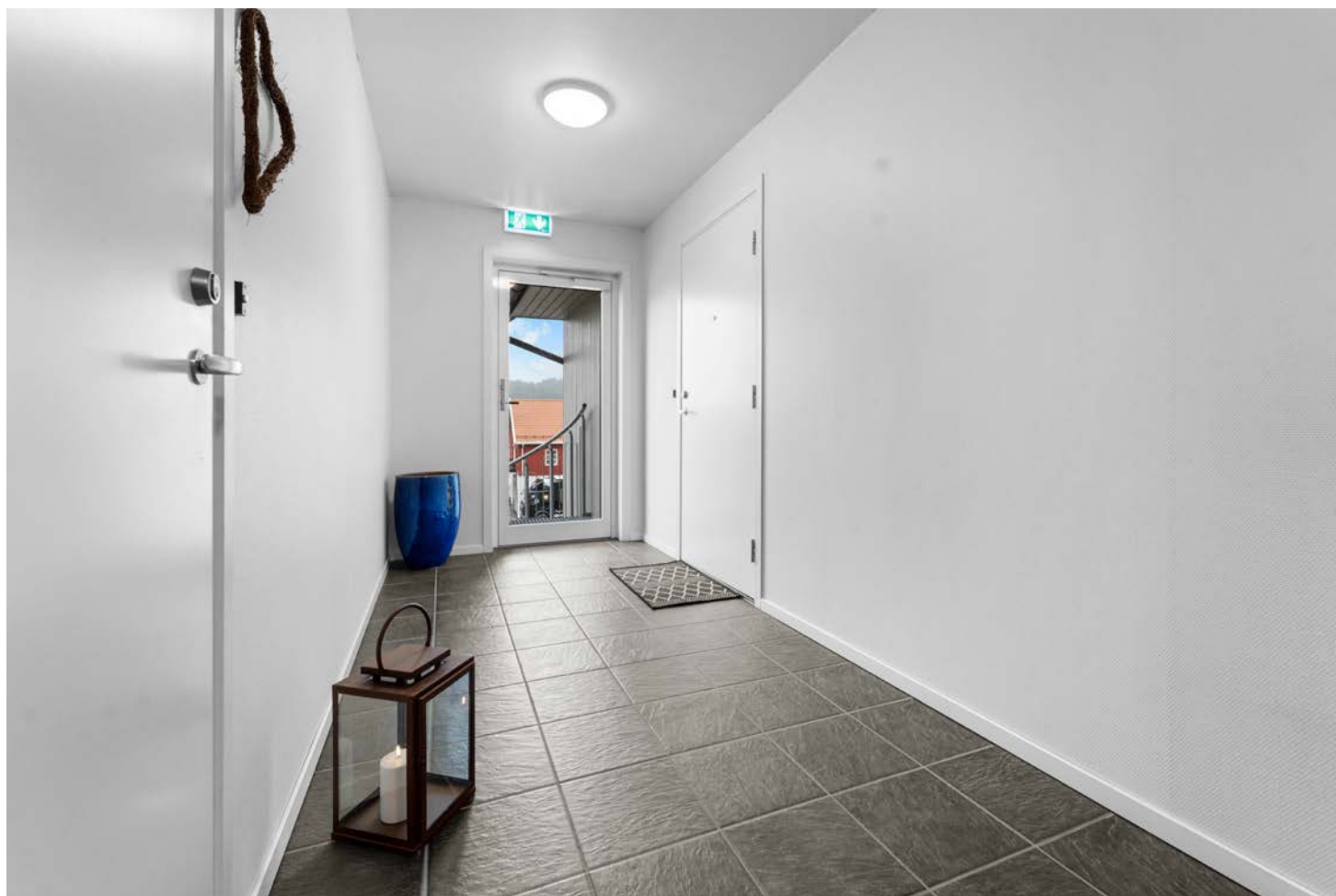
LUNDEVEIEN 110, 4640 SØGNE

Flott og romslig vestvendt 5-roms hjørneleilighet over 2 plan med 3 soverom og 2 stuer | P-plass og



Prisantydning: 3 890 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo / Inge Johan Jenssen har gleden av å presentere denne romslige leiligheten i Lundeveien 110 for salg! Hjørneleiligheten går over 2 etasjer med utsikt mot vest fra 3.etg. Her er det god utsikt over Lunde og masse soltilgang. Leiligheten inneholder 3 soverom, 2 stuer, bad, WC og vaskerom. Det er balkong i begge etasjer. Bod og parkeringsplass i kjelleren med heis fra kjeller til 3.etg.

Leiligheten ligger flott plassert i Lunde sentrum. Her er det matbutikk i bygget, frisør, bilverksted, mm. like i nærheten. Det er kort vei til hovedvei til Tangvall og med nye E39 er både Kristiansand og Mandal sentrum en kort kjøretur unna (15 og 20 min ca.). På Tangvall finner man de fleste sentrumsfasiliteter man trenger i hverdagen. Tangvall har restauranter, flere matbutikker, kjøpesenter osv.

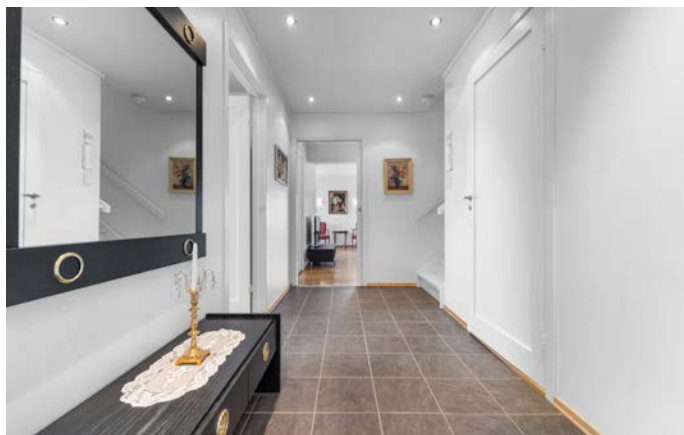
Adresse	Lundeveien 110
Prisantydning	3 890 000,- + omk.
Omkostning	11 290,-
Totalpris	3 901 290,-
Felleskostnader	Kr 4 503,-
BRA-i/BRA Total	110/115 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	2007
Tomt	1954 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Inge Johan Jenssen
Daglig leder/Eiendomsmegler
Telefon: 464 25 438
Mail: ijj@exbo.no



INNHold



Exbo avd. Søgne og Songdalen
Rådhusveien 39
4682 SØGNE
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
31	Plantegning
34	Tilstandsrapport
57	Egenerklæring
60	Vedtekter
66	Husordensregler
68	Innkalling generalforsamling
2026	
88	Protokoll generalforsamling
2025	
93	Energiattest
98	Nabolagsprofil



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 110 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 115 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm. 3. etasje

BRA-i: 70 kvm.

4. etasje

BRA-i: 40 kvm.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 kvm

4. etasje

4 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På tegningene er det en innhukk på langveggen, men den er bygd rett. For øvrig ser planløsningen på boligen ut til å stemme

overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller

tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med

takstopppdraget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1954 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten består av arealer med forskjellige formål.

Beliggenhet

Leiligheten ligger flott plassert i Lunde sentrum. Her er det matbutikk i bygget, frisør, bilverksted, mm. like i nærheten. Det er kort vei til hovedvei til Tangvall og med nye E39 er både Kristiansand og Mandal sentrum en kort kjøretur unna (15 og 20 min ca.). På Tangvall finner man de fleste sentrumsfasiliteter man trenger i hverdagen. Tangvall har restauranter, flere matbutikker, kjøpesenter osv.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takst-Ingeniør Frank Severinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Åse Lill Brastad Høen

Innhold

3.etg.: Gang, soverom, bad, vaskerom, stue/kjøkken

Loft: loftstue, toalettrom, 2 soverom, kott

Kjelleren: Bod og garasjeplass

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Parkering i egen p-plass i kjelleren. Gjesteparkering på utsiden mot fjellet.

Forsikringsselskap

Knif-Trygghet Forsikring AS

Polisenummer

756368.2

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen (selges for dødsbo). Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Varmekabel på bad, toalettrom, vaskerom og gang.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

D

Energifarge

Ikke angitt

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 890 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og renovasjon er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 813 013

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 252 052

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av

beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: Driftskostnader (4 033,-)

Tilleggsytelser: TV/Bredbånd (470,-)

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4503

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

DOKTORGÅRDEN LUNDE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

988521264

Andelsnummer

15

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett utlyses etter salg og følger BoSør sine regler om forkjøpsrett. Det betyr at budgiveren som får budaksept fra selger kan måtte vente inntil 20 dager etter budaksept på avklaring av forkjøpsretten ihht. BoSør sine regler.

Regnskap/budsjett

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS.

Styregodkjennelse

Ny eier må styregodkjennes før overtakelse.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 471, bruksnummer 259, seksjonsnummer 2 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 15 i DOKTORGÅRDEN LUNDE BORETTSLAG med orgnr. 988521264

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ingen tinglyste rettigheter på andelen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg med forretningslokale datert 09.01.2008.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.01.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsformål: Bolig/forretning/kontor

Reguleringsplan: Reguleringsbestemmelser reguleringsplanen for Lunde
Stadfestet/sist endret: 06.08.2025

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i

salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app.

Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

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

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

11 290,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

3 891 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 901 290,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 290

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til

[[oppdrag.provisjonprosent]] % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr [[oppdrag.selgersamletsum]] , - inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Inge Johan Jenssen

Daglig leder/Eiendomsmegler

ijj@exbo.no

Tlf: 464 25 438

Exbo avd. Søgne og Songdalen, Rådhusveien 39
4640 SØGNE

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

27.08.2026



























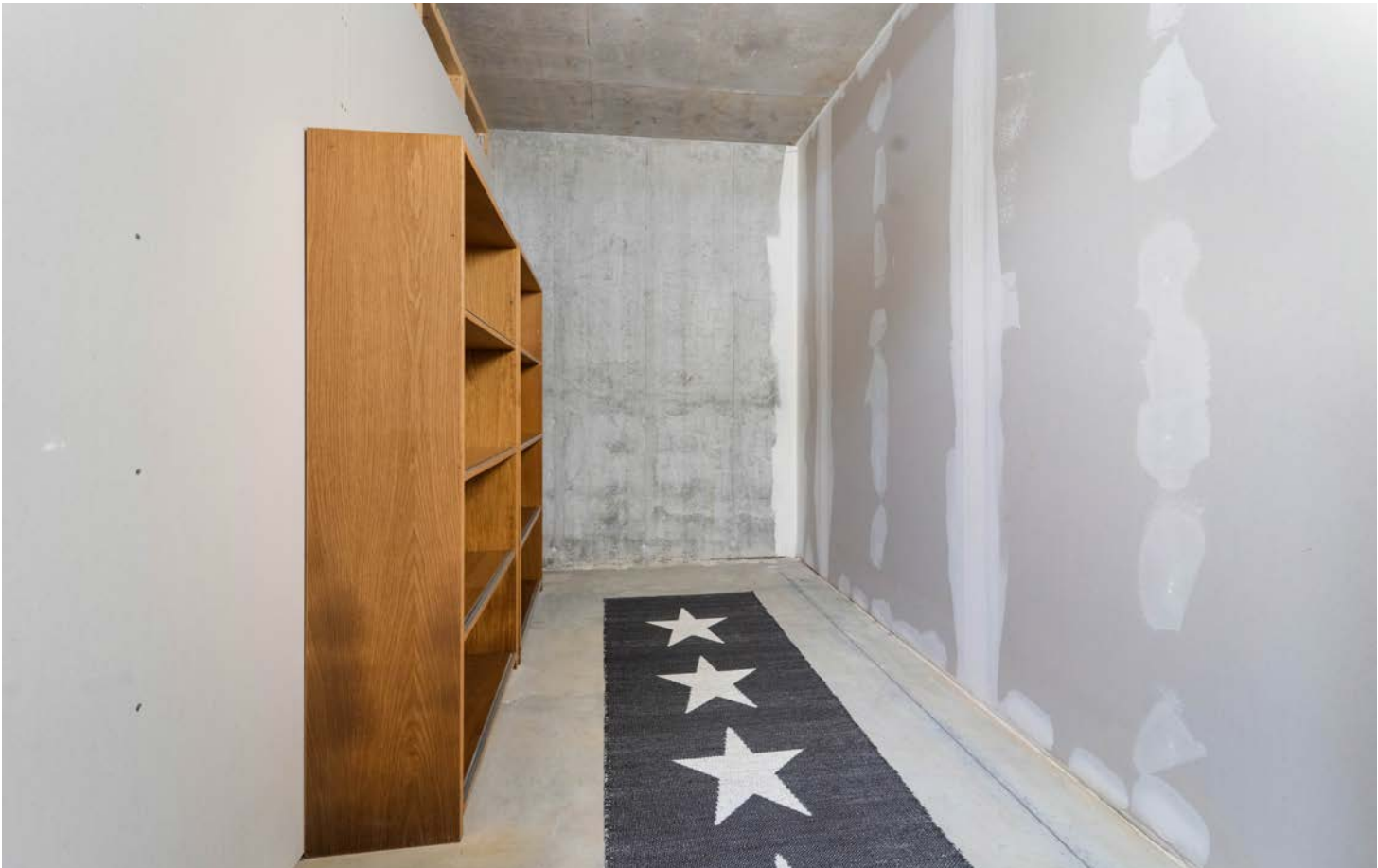
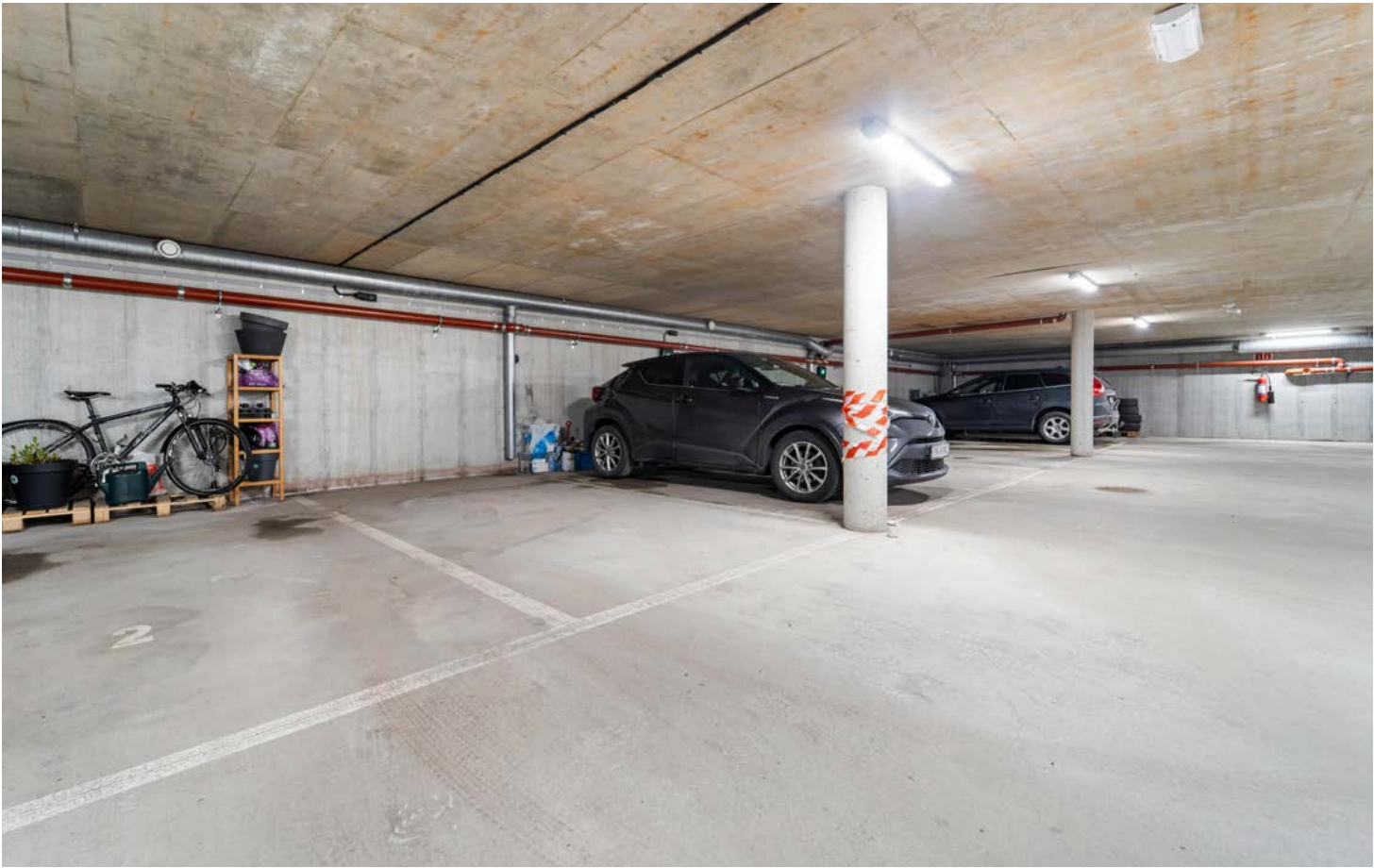
















exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Borettslagsleilighet



Lundeveien 110, 4640 SØGNE



KRISTIANSAND kommune



gnr. 471, bnr. 259



Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 20038-1645

Eiendomsverdi ref nr: KB1803

Foretak: TAKSTMANN FRANK SEVERINSEN AS

Takstingenør: Frank Severinsen

Vår ref: Frank Severinsen



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

Frank Severinsen

Frank Severinsen
Uavhengig Takstingeniør
fs@takstmann-severinsen.no
904 24 166

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 lovighet (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt med normal standard i forhold til byggeår og alder. Det er registrert enkelte forhold med behov for vedlikehold og oppgraderinger. Bad og våtrom har oppnådd en alder hvor økt vedlikehold må påregnes, og det foreligger begrenset dokumentasjon på utførelse. Innvendige overflater har stedvis slitasje og mindre sprekker som følge av normal bruk og bevegelser i konstruksjonen. Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje.

Boligen selges som dødsbo, og det foreligger derfor begrenset informasjon fra eier om utførte arbeider og vedlikehold. Jeg forutsetter at bygningsdelene er fra byggeåret.

Borettslagsleilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra veranda på loftet. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har malt tretrapp. Innvendige dører er av tre fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er oppført i 2007. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt og har en tilnærmet flat utførelse og har svakt fall til sluk under dusjkabinett. Det er termostat på vegg som indikerer at det er varmekabler i gulvet. Funksjon er ikke kontrollert. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Badet er oppført i 2007. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har veggghengt vaskeum og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har eget toalettrom på loftet med wc og en enkel vask. Rommet er ventilert med ventil i himlingen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør er av plast (PVC) fra byggeåret. Boligen har mekanisk

ventilasjon. Avtrekksviften er montert i kjøkkenskapet, og avtrekket styres fra ventilatoren.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Boligen har skjult elektrisk anlegg fra byggeåret. Fordelingsskap med automatsikringer og strømmåler er plassert i teknisk skap i boligen. Kursfortegnelse er tilgjengelig i skapet. Det er fremlagt dokumentasjon i form av samsvarserklæring og sluttkontroll fra installasjon utført av Søgne Elektriske AS, datert 21.11.2007.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Borettslagsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

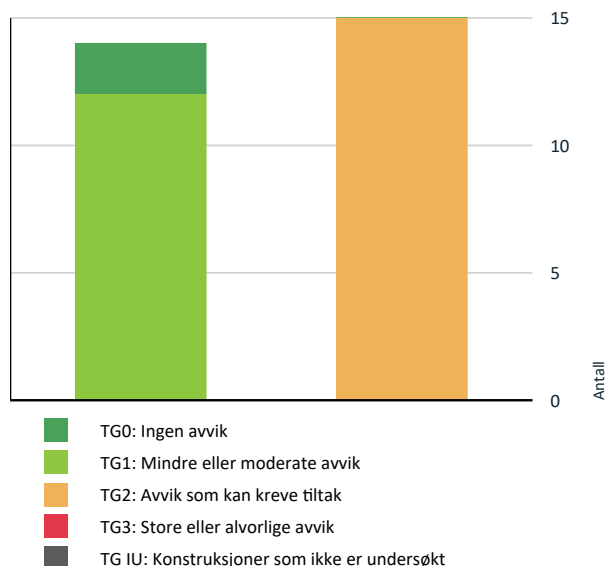
Byggesak:

Det foreligger byggesaksdokumentasjon fra tidligere Søgne kommune for oppføring av leilighetsbygg med forretningslokaler på eiendommen. Rammetillatelse er gitt 21.03.2006, og ferdigattest foreligger datert 09.01.2008. Bygget omfatter totalt 18 leiligheter samt næringslokaler i 1. etasje. Det foreligger også nyere byggesak for tilbygg til eksisterende forretning (Coop Extra) på eiendommen med ferdigattest datert 21.09.2022.

På tegningene er det en innhukk på langveggen, men den er bygd rett. For øvrig ser planløsningen på boligen ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstopdraget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ❗ Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

- ❗ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ❗ Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BORETTLAGSLEILIGHET



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra selger om at innflytting skjedde i 2007. Ferdigattest for bygget ble gitt 09.01.2008.

Anvendelse
Eget bruk

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er behov for å skifte ut noe kledning og vinduer/dører bør males.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra veranda på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler en takstein på kvisten på loftet. Dette har medført fuktpåvirkning med råteskader i takutstikk og kledning under.

Selger opplyser at loftet i liten grad har vært brukt, og at forholdet derfor ikke har blitt oppdaget tidligere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende takstein må erstattes. Råteskadet takutstikk og kledning må utbedres. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for videre fuktinntrengning og økte skader på konstruksjonen.

Vedlikeholdsansvaret ligger normalt hos borettslaget og forholdet bør meldes til styret for videre oppfølging.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen på flere fasader rundt leiligheten. Skader er observert ved vindu på loft der det mangler takstein, på gavlvegg mot vei, samt på veranda på loft hvor kledningen er avsluttet tett ned mot terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet kledning bør skiftes ut. Før ny kledning monteres anbefales kontroll av underliggende konstruksjon for å avdekke eventuell videre råtespredning.

Vedlikeholdsansvaret ligger normalt hos borettslaget og forholdet bør meldes til styret.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Balkongdøren har tydelig værslitasje, samt sprekker i maling og treverk utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på balkongdøren for å hindre videre forringelse av treverket.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har verandaer i begge etasjer med rekkverk av glass/metall. Dekket er tekket med terrassebord som ligger oppå tilfarere av tre, over papp. Høyden på rekkverket er ca. 1,10 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte terrassebord med dårlig tilstand. Skillevegg av glass på veranda på loftet er knust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte terrassebord med dårlig tilstand bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for skader, råte og svekket bæreevne.



TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarging på vegg under vindu i ett soverom. Forholdet vurderes å være relatert til sot/støv og luftbevegelser langs yttervegg.

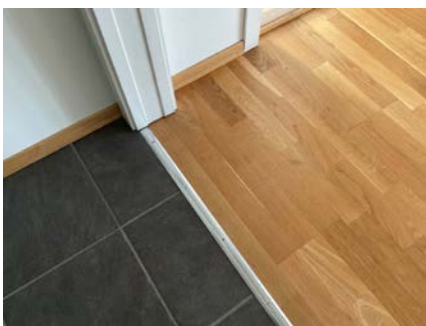
Det er registrert sprekker i gipsplater flere steder samt gliper i overgang mellom vegg og himling. Slike forhold oppstår ofte som følge av bevegelser i konstruksjonen og svinn i materialer.

Det er også registrert knirk i gulv enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter. Sprekker og gliper kan utbedres ved sparkling og overflatebehandling ved behov. Misfarging på vegg kan rengjøres eller overmales. Knirk i gulv kan forekomme i parkettgulv og vil normalt ikke ha konstruksjonsmessig betydning.



Parkett ved skyvedøra knirker



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

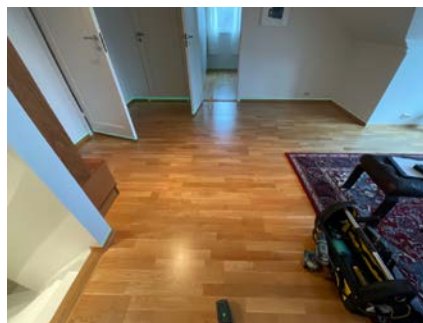
Det er registrert skjevheter i gulvene i leiligheten. Målinger med laser viser høydeforskjeller på over 20 mm fra gavlvegg mot Lundeveien og inn mot loftstue.

Det er også observert sprekker mellom taklist og himling enkelte steder, noe som kan indikere bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i målte avvik i forhold til standardens grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

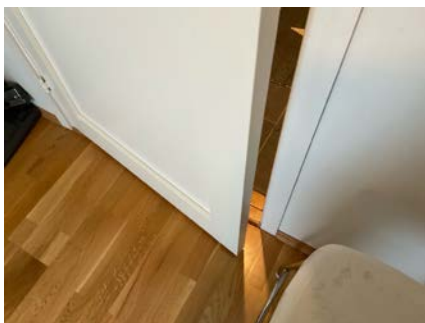
Innvendige dører er av tre fra byggeåret. Det må påregnes normalt vedlikehold, som kan omfatte justering, smøring av hengsler og dørridere, samt overflatebehandling etter behov. Overflatene har normal slitasje ut fra alder og bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.



Soverom 1. etasje

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i 2007. Referansenivå for våtrom fra denne perioden er vanntett sjikt (membran) på gulv og i våtsoner på vegg, samt klemring i sluk og mansjetter rundt rørgjennomføringer. Det forutsettes fall mot sluk i dusjsone og tilfredsstillende ventilasjon. Forventet brukstid for membran og tettesjikt er normalt 20–30 år, avhengig av utførelse og vedlikehold. Når rommet er over 19 år, anses mer enn halvparten av forventet brukstid å være oppbrukt.



3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har en tilnærmet flat utførelse og har svakt fall til sluk under dusjkabinett. Det er termostat på vegg som indikerer at det er varmekabler i gulvet. Funksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er registrert svakt lokalt fall mot sluk, men gulvet fremstår ellers tilnærmet flatt. Enkelte områder faller svakt bort fra sluk.

Krav til fall mot sluk etter forskrift på byggetidspunktet vurderes ikke å være oppfylt.

Selv om det lokalt er fall til sluk, er fallforholdene generelt svake.

Ved døra er det løs feierlist.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

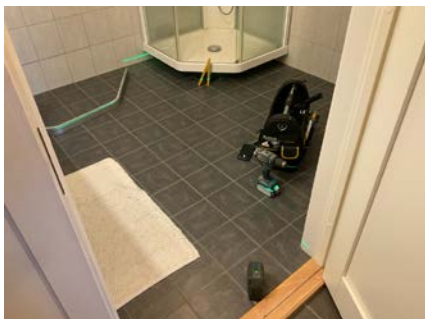
Tilstandsrapport

Svake fallforhold kan medføre at vann blir liggende på gulvet og gi økt fuktbelastning over tid. Fallforholdene er vurdert opp mot forskrifter gjeldende på byggetidspunktet. Våtrom oppført i denne perioden skal ha fall mot sluk.

Avviket vurderes å ha begrenset betydning ved normal bruk av rommet, da dusjløsningen er utført med dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet fjernes og dusj etableres direkte på gulv, vil det være behov for å etablere korrekt fall til sluk.

For å oppnå TG0 eller TG1 må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Dette vil normalt ikke være et økonomisk rasjonelt tiltak isolert sett.

Ved eventuell fremtidig rehabilitering bør gulvet bygges opp med korrekt fall til sluk.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Ved dørsvill er det vanskelig å fastslå membran.

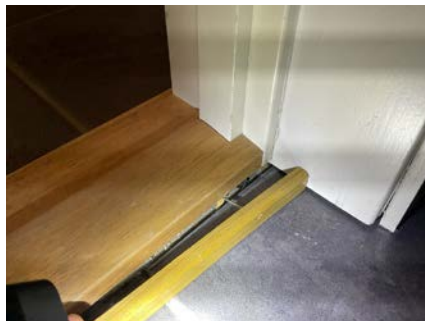
Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader ved befaringstidspunktet.

Tilstanden bør følges med på over tid. Ved en fremtidig rehabilitering av badet må tettesjiktet fornyes i henhold til gjeldende forskrifter.

Eier opplyser etter befaringen at feielisten på dørsvill skal limes.



Eier opplyser etter befaringen at feielisten på dørsvill skal limes.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gang uten å påvise unormale forhold ved fuktmåling i topp av bunnsvill med pigger i treverket. Hulltaking ble IKKE gjennomført bak risikosonen. Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom men på en plass hvor det erfaringsmessig ikke er kjent at det er en høyere skadefrekvens, slik som bak risikosonen. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og iht NT sine instruksjer. Takstmannen kan etter denne typen hulltaking ikke garantere for at det ikke er fukt/eller avvik andre steder på badets lukkede konstruksjoner. TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringsdagen og iht NS3600.



3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i 2007. Referansenivå for våtrom fra denne perioden er vannnett sjikt (membran) på gulv og i våtsoner på vegg, samt klemring i sluk og mansjetter rundt rørgjennomføringer. Det forutsettes fall mot sluk i dusjsone og tilfredsstillende ventilasjon. Forventet brukstid for membran og tettesjikt er normalt 20–30 år, avhengig av utførelse og vedlikehold. Når rommet er over 19 år, anses mer enn halvparten av forventet brukstid å være oppbrukt.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

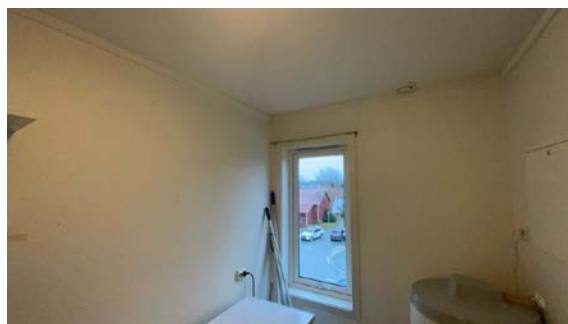
- Det er avvik:

Det er registrert sprekker og mindre gliper i overgangen mellom vegg og himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes å være av kosmetisk karakter og kan skyldes normale bevegelser i konstruksjonen eller uttørking i materialer. Sprekkene kan utbedres ved sparkling og overflatebehandling ved behov.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er registrert bom (hulrom) i enkelte fliser, samt gliper i overgangen mellom gulv og vegg.

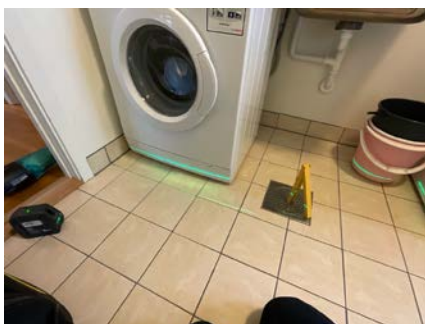
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bom i fliser kan skyldes mangelfull heft mellom flis og underlag. Forholdet vurderes ikke å være akutt, men utviklingen bør følges med på. Dersom det oppstår sprekker i fuger eller ytterligere løsning av fliser bør tiltak gjennomføres.

Gliper i overgang mellom gulv og vegg kan føre til at fukt trenger ned i konstruksjonen ved vannsøl. Det anbefales å tette fugene ved behov for å redusere risiko for fuktpåvirkning.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har veggghengt vaskeum og opplegg for vaskemaskin.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på soverom uten å påvise unormale forhold ved fuktmåling i topp av bunnsvill med pigger i treverket. Hulltaking ble IKKE gjennomført bak risikosonen. Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom men på en plass hvor det erfaringsmessig ikke er kjent at det er en høyere skadefrekvens, slik som bak risikosonen. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og iht NT sine instruks. Takstmannen kan etter denne typen hulltaking ikke garantere for at det ikke er fukt/eller avvik andre steder på badets lukkede konstruksjoner. TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringsdagen og iht NS3600.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

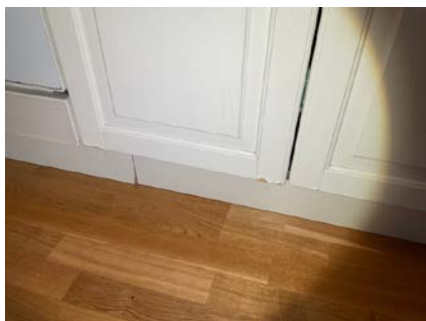
- Det er avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje på overflater, samt mindre åpning i skjøt på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes å være av kosmetisk karakter og har ingen vesentlig betydning for funksjonen. Eventuell utbedring kan utføres ved vedlikehold eller ved fremtidig oppgradering av kjøkkeninnredningen.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Boligen har eget toalettrom på loftet med wc og en enkel vask. Rommet er ventilert med ventil i himlingen.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nøkkelen til skapet er knekt inne i låsen, og kursene til vannrørene er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nøkkelen til skapet bør fjernes og erstattes, slik at skapet kan åpnes og lukkes på en sikker måte.

Kursene til vannrørene bør merkes tydelig for å sikre rask identifisering ved behov for stenging eller vedlikehold.

Manglende merking og defekt lås kan føre til forsinket håndtering ved lekkasje eller andre akutte situasjoner, noe som øker risikoen for følgeskader.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast (PVC) fra byggeåret. Røropplegget er skjult i konstruksjoner og sjakter med kun deler av føringene synlig i rom som kjøkken og våtrom.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekksviften er montert i kjøkkenskapet, og avtrekket styres fra ventilatoren.



TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har skjult elektrisk anlegg fra byggeåret. Fordelingsskap med automatsikringer og strømmåler er plassert i teknisk skap i boligen. Kursfortegnelse er tilgjengelig i skapet.

Det er fremlagt dokumentasjon i form av samsvarserklæring og sluttkontroll fra installasjon utført av Søgne Elektriske AS, datert 21.11.2007. Installasjonen er opplyst utført som 400V TN-S anlegg med flere kurser tilpasset boligens bruk.

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.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremlagt dokumentasjon i form av samsvarserklæring og sluttkontroll fra installasjon utført av Søgne Elektriske AS, datert 21.11.2007. Installasjonen er opplyst utført som 400V TN-S anlegg med flere kurser tilpasset boligens bruk.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

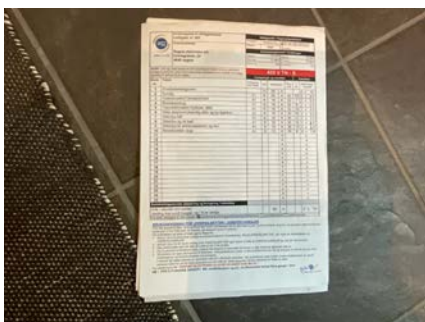
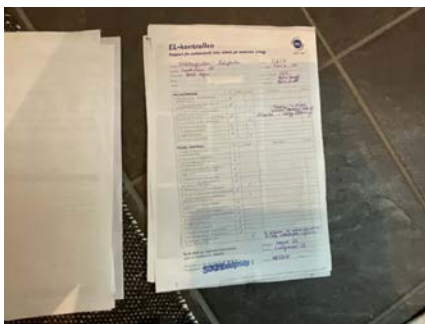
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Boligen selges som dødsbo, og selger har derfor begrenset kjennskap til eiendommen. Det foreligger begrenset informasjon om tidligere vedlikehold, oppgraderinger og eventuelle feil eller mangler ved boligen. Vurderingene i rapporten er derfor i hovedsak basert på visuelle observasjoner gjort ved befarung.

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

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

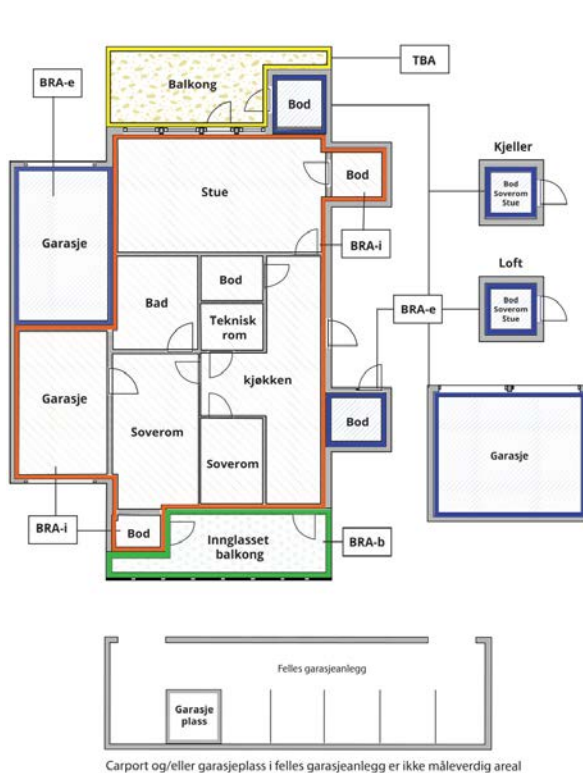
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Borettslagsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	40			40	4	12	52
3. Etasje	70			70	8		70
Kjeller		5		5			5
SUM	110	5			12	12	127
SUM BRA	115						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, loftstue, toalettrom, soverom, soverom 2, kott (ikke målbart bra)		
3. Etasje	Gang, trapperom, soverom, bad, vaskerom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig kott på loftet har ikke målbart bruksareal, men gulvareal er medtatt under areal med lav himlingshøyde (ALH)

Leiligheten har en bod i kjeller. Den har et bruksareal på ca. 5 m². 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggesak:

Det foreligger byggesaksdokumentasjon fra tidligere Søgne kommune for oppføring av leilighetsbygg med forretningslokaler på eiendommen. Rammetillatelse er gitt 21.03.2006, og ferdigattest foreligger datert 09.01.2008. Bygget omfatter totalt 18 leiligheter samt næringslokaler i 1. etasje. Det foreligger også nyere byggesak for tilbygg til eksisterende forretning (Coop Extra) på eiendommen med ferdigattest datert 21.09.2022.

På tegningene er det en innhukk på langveggen, men den er bygd rett. For øvrig ser planløsningen på boligen ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstopdraget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet	110	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Frank Severinsen	Takstingeniør
	Åse Lill Brastad Høen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	471	259		0	1954.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lundeveien 110

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/DOKTORGÅRDEN-LUNDE BORETTSLAG	988521264			Brastad Edit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
15

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	16.03.2026	Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. På grunn av begrenset informasjon fra eier kan det foreligge forhold som ikke er kjent på befaringstidspunkt	Gjennomgått	5	Nei
Meglerpakka-Kommunale opplysninger. Ulike datoer og årstall på dokumenter. Jeg har gått gjennom relevante dokumenter i saken. Sidetall er bare stipulert.	12.03.2026	Meglerpakka-Kommunale opplysninger. Ulike datoer og årstall på dokumenter. Jeg har gått gjennom relevante dokumenter i saken. Sidetall er bare stipulert.	Gjennomgått	35	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

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

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](#)

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. På grunn av begrenset informasjon fra eier kan det foreligge forhold som ikke er kjent på befaringstidspunktet.

Undertegnede er rekvirert for å foreta en vurdering av de innvendige forhold i leiligheten, vinduene, døren og balkong/terrasse. Det er ikke rekvirert en rapport som beskriver tilstanden på hele bygget. Boder er påvist av eier og eierforhold er ikke videre kontrollert.

Det er kun boligen/fritidsboligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen/hytta.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Brann- og lydforhold mellom boenhetene er ikke kontrollert, dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

For øvrig må hele rapporten leses.

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EXBO Søgne

Oppdragsnr.

1007260018

Selger 1 navn

Åse Lill Brastad Høen

Gateadresse

Lundeveien 110

Poststed

SØGNE

Postnr

4640

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Edith Brastad

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007260018

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Tilstandsrapport utført 12/3-26 av takstmann Frank Severinsen.

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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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: 1007260018

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Lill Brastad Høen	c06d99960e56b94fc164c 49b9c411ed3aeb7c6d	17.03.2026 17:15:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007260018

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

VEDTEKTER

for Doktorgården-Lunde borettslag, org.nr. 988 521 264, tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag
AL vedtatt på ordinær generalforsamling 31.mars 2006, revidert på generalforsamling
06.05.2010, sist revidert på generalforsamling 12.05.2020.

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Søgne kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag AL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. Andelseiere kan også være aksjeselskap. Ingen kan eie mer enn en andel. Utbygger kan uten å være andelseier i boligbyggelaget eie usolgte leiligheter.
- (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 kommunen 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 andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller at 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 en andel skifter eier, har andelseier i borettslaget og dernest de øvrige andelshaverne 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 livsarvinger, 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 opplysninger 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 fellesarealene 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 nødvendig 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 brukerne 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 sakelig 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 vedlikeholdsplikter

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt 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) Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Hvis laget har eget garasjeanlegg – vedlikehold og fellesutgifter

- (1) Utgifter vedrørende garasjeanlegget fordeles likt på eierne av garasjeplassene. Til dekning av disse utgifter, vil det bli innkrevd et månedlig akontobeløp.

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtekter

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre på 3-5 medlemmer inkl. styreleder. Det kan velges inntil 5 vararepresentanter. (Endret 12.05.2020)

(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 forretningsfører 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 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 som:

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, jfr. 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 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

(2) Styret kan gi procura.

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 møte 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 andeieier 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddrekning.

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 fremtredende 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 besluttet 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.

HUSORDENSREGLER FOR DOKTORGÅRDEN-LUNDE

BORETTSLAG

(Vedtatt, og gjeldene fra 10.09.2020)

Borettslaget og eiendommen

Den enkelte andelseier er pliktig til å verne om sin og borettslagets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte.

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i borettslagets bo-regler og følge de beslutninger som borettslagets organer treffer.

Manglende vedlikehold, hærverk og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt. Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til styret.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro mellom klokken 2300-0700, dog settes tidspunktene til klokken 2400-0800 mellom lørdag og søndag. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet kl.0700 – 2000, men ikke på søndag- og helligdager.

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra borettslaget skjer via det kommunale system.

Søppeldunker er plassert i søppelbod hvor der er kildesortering, og skal benyttes til husholdningsavfall.

- a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonen er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.
- b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom, dersom de vil være til sjanse for andre.

Parkering

Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte og oppmerket plasser. Hver andelseier har minimum 1-parkeringsplass i fellesgarasje. Der er 9-merket oppstillingsplasser utvendig langs

fjellet som tilhører borettslaget. Utvendig parkeringsplasser er også beregnet for gjesteparkering. Sykler, motorsykler mm. skal parkeres på anviste plasser.

Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

Det er ikke anledning til å vaske biler/motorsykler eller annet utstyr i parkeringsarealene.

El - bil eiere må selv sørge for godkjent opplegg for lading av egen bil i garasjen. Ladekontakt skal være koplet opp mot måler for den respektive leilighet. El-bil lading skal ikke skje fra felles strømanlegg

Husdyr

Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan andelseieren søke styrets godkjenning for dyrehold. Saklige grunner skal legges til grunn ved behandlingen av søknaden. Ulempe i forhold til andre andelseiere skal hensyntas. Svar på søknad skal foreligge før anskaffelse av husdyr.

En eventuell tillatelse gis på følgende vilkår:

- Andelseier er ansvarlig for at husdyrhold ikke er til sjenanse for andre beboere
- Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom.

Bruk av veranda.

Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet. Grill må ikke plasseres under utvendig sprinklerhode

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet. Det henstilles til å benytte blomsterkasse ut fra retningslinjer gitt av styret og i samråd med arkitekt.

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt. Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

Sigarettneiper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på borettslagets fellesareal for øvrig.

Fellesareal ved heis og korridorer

Fellesarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

Fellesareal ved heis og korridorer skal holdes ryddig og pent. Det må ikke plasseres gjenstander som er til hinder for tilgjengelighet. Styret fastsetter retningslinjer for møblering og dekorering.

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som flaggstenger, antenner, markiser etc., som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Styret fastsetter regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser i samråd med, anbefaling fra arkitekt.

Balkongflagg er tillatt.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappoppganger, garasjekjeller eller øvrige innvendige fellesarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter. Utluftning av leilighet skjer gjennom ventilasjonsanlegg, eller vindu/terrassedør. Inntakskanaler er på alle bygg plassert på fasade som vender bort i fra parken.

Adgang og låsing

Ytterdører skal holdes låst. Kun personer som skal besøke en selv skal kunne slippes inn via ringeklokke og åpningssystem. Garasjeport skal til enhver tid være lukket. Ved gjennomgang skal det påses at porten lukkes etter at den er passert.

Overholdelse av fastsatte husordensregler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til borettslagets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lover og regler.

Den enkelte andelseier/beboer må vise hensyn til de øvrige andelseiere/beboere i borettslaget, og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.

Innkalling til ordinær generalforsamling i DOKTORGÅRDEN-LUNDE BORETTSLAG

Torsdag 03.04.2025 Kl: 17:00
Sted: Doktorgården-Lunde borettslag - Leilighet 304

1. Konstituering

Konstituering av generalforsamling i Doktorgården-Lunde borettslag 03.04.2025.

1.1 Valg av møteleder

Styret har forespurt Kjell Ivar Hærås til å ta ansvar som møteleder til generalforsamlingen 2025.

Forslag til vedtak: Kjell Ivar Hærås er valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Marianne Holmesland er forespurt som protokollfører, noe hun er villig til

Forslag til vedtak: Marianne Holmesland er valgt til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Lillian Johannessen, Lundeveien 110, H 206, er forespurt, og akseptert.

Kjell Ivar Hærås, Lundeveien 110, H304, er forespurt, og akseptert.

Forslag til vedtak: Lillian Johannessen og Kjell Ivar Hærås er valgt til å signere protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling til generalforsamling ble sendt ut til alle andelseiere, tidligst 20 dager, og senest 8 dager før generalforsamlingen 3.april 2025.

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden er godkjent

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

På grunn av tidfrister vil eventuelle saker fra eiere komme som vedlegg, og merkes 4 - Saker innmeldt fra eiere.

Forslag til vedtak: Eventuelle saker fra eiere som blir behandlet, blir vedtatt av generalforsamlingen.

5. Saker fra styret

Saker til styret blir fortløpende behandlet, og der ligger ingen enkeltsaker på vent. Viser ellers til styrets årsmelding under fremtidig vedlikehold/oppgradering.

Forslag til vedtak: Ingen saker er meldt fra styret.

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. 60.000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Styrets innstilling: Styret ber igjen generalforsamlingen om å øke godtgjørelsen for styrehonorar. Det er et tilbakelagt stadie at styrearbeid var et dugnadsarbeid, selv om det fremdeles er noe få borettslag som praktiserer dette. Styret har et stor ansvar, og der ligger et betydelig arbeid bak å drifte borettslaget. Styreleder har juridisk-, og på vegne av borettslaget, ansvar for ansatte.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Kjell Ivar Hærås
Annet, Marianne Holmesland
Styremedlem, Lillian Inger Johannessen
Styremedlem, Wenche Solås
Varamedlem, Helge Hamre

7.1 Valg av styreleder

Kjell Ivar Hærås er forespurt av valgkomite. Han er også anmodet av nåværende styremedlemmer og varamedlem til å fortsette som styreleder i borettslaget.

Forslag til vedtak: Kjell Ivar Hærås, Lundeveien 110, H304, er valgt til styreleder for 2 år. 2025-2027

7.2 Valg av styremedlemmer og styremedlemmer til sameie

Følgende styremedlemmer er på valg:

Lillian Johannessen, Lundeveien 110, H206 2024-2026. På grunn av omstendigheter, ønsket Lillian Johannessen å fratre som styremedlem før tiden, og Helge Hamre, varamedlem, er foreslått som styremedlem for 2025-2026. Lillian Johannessen går ut av styret til generalforsamlingen 03.04.2025.

Styret til sameie mellom Doktorgården-Lunde borettslag og COOP Extra Lunde er på valg:

Wenche Solås, Lundeveien 110, H305 2025-2027 (Styreleder)

Helge Hamre, Lundeveien 110, H208 2025-2026 (Styremedlem)

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

-Helge Hamre, Lundeveien 110, H208, for perioden 2025-2026.

-Styremedlem, Wenche Solås, 1 år igjen

Følgende styremedlemmer til sameie, Doktorgården-Lunde borettslag og COOP Extra Lunde er valgt:

-Wenche Solås, Lundeveien 110, H305, 2025-2027 (Styreleder)

-Helge Hamre, Lundeveien 110, H208, 2025-2026 (Styremedlem)

7.3 Valg av varamedlemmer og 2.fakturagodkjenner

Følgende varamedlem er på valg. Hun forespur, og akseptert:

Edith Andersen, Lundeveien 110, H209 2025-2026

2.fakturagodkjenner har vært Marianne Holmesland, Lundeveien 110, H202 i de senere år. Hun er forespur om å fortsette i 2025-2026, og har akseptert.

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt: Edith Andersen, Lundeveien 110, H209. 2025-2026

2.fakturagodkjenner er valgt: Marianne Holmesland, Lundeveien 110, H202. 2025-2026

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av

Liv Marit Repstad, Lundeveien 110, H307 2024-2026

Sonja Turid Hærås, Lundeveien 110, H304 2024-2026

Forslag til vedtak: Der er ikke valg av medlemmer til valgkomite i 2025.

Styrets årsmelding for DOKTORGÅRDEN-LUNDE BORETTSLAG 2024

Doktorgården-Lunde borettslag.

DOKTORGÅRDEN-LUNDE 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 rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Kjell Ivar Hærås, Lundeveien 110 Leil. 304
Annet, Marianne Holmesland, Lundeveien 110, leil. 202
Styremedlem, Lillian Inger Johannessen, Lundeveien 110 Leil. 206
Styremedlem, Wenche Solås, Lundeveien 110 Leil. 305
Varamedlem, Helge Hamre, Lundeveien 110 Leil. 208

Styrets arbeid i 2024

Styret har hatt 8-styremøter, og behandlet 40-saker med vedtak. Styrets sammensetning arbeider godt sammen. Doktorgården-Lunde borettslag hadde ved årsslutt 1-ansatt. Lilli Nibe-Svendsen som renholder. Hun hadde også plenklipping i sommer som en ekstra oppgave. Casper Karlsen Silk, i samarbeid med sin far, Arnfinn Karlsen, var i en kort periode vinteren 2024 vaktmester. Vaktmestertjenesten har etter det vært et dugnadsprosjekt, hvor Helge Hamre har gjort den største innsatsen. Styret takk de som har deltatt på ulike måter for å oppnå en god standard i vårt borettslag.

Det har vært økning i de fleste kostnader, som avgifter/avtaler for private og kommunale tjenester, forsikring og personalkostnad. Styret har derfor økt husleia på felleskostnadene vesentlig. Dette var nødvendig for å sikre fremtidige kostnader på drift og vedlikehold. Styret har likevel klart å holde felleskostnader på et akseptabelt- og konkurransedyktig nivå i sammenligning med andre borettslag.

Styret, i samråd med rådgiver Øyvind Gaare hos SØBO, mener situasjonen har vært stabil og tjenlig for borettslaget. De større prosjekter av vedlikehold, som ikke har vært nødvendig for sikkerheten i bygget, har vært utsatt.

Det har vært avholdt 1-styremøte i sameiet i 2024. I tillegg har det vært jevnlig kontakt, og dialogen er god mellom partene. Styreleder har vært Helge Hamre, og styremedlem har vært Wenche Solås.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Utover generell vedlikehold, så har det ikke vært igangsatt større prosjekter. Helge Hamre har hatt inspeksjon av utvendig bygg sammen med Arne Hodnemyr fra COOP Extra Lunde. Luftepipe ved nedkjørsel til garasjen er ønskelig å fjerne, da denne ikke har vært i bruk på flere år. Der har ikke vært prosjekter knyttet til miljøfondet i 2024.

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 å male hele bygget inkludert vinduer. Trær på østsiden av bygget vil bli fjernet, da det er til sjenanse for andelseiere i 2. etasje på den siden. Knekte glass og skillevegger på terrassene er ikke skiftet. En av grunnene er at nåværende konstruksjon er uheldig, og nye glass vil være utsatt for å sprekke igjen. Det arbeides med å finne god varig løsning på problemet. Muren i nedkjørsel til garasjen bør repareres, slik at det ikke er fare for ytterligere skader. Nedløpsrør fra overvann på østsiden må utbedres. Vannet ledes ned i en kum som er satt

ut av drift, og ved mye nedbør klarer ikke kummen å ta imot så mye vann. Det medfører av takrennene går fulle, og nedløpsrøret har sprukket på grunn av presset fra vannmengden i røret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2025

Resultatrapport klient 463 DOKTORGÅRDEN-LUNDE BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		651 150	534 936	630 144	748 610
Inndekning av renter		145 548	160 734	174 381	128 843
Inndekning av ord. avdrag		135 700	154 348	150 557	136 468
Inndekning av IN avdrag	0	506 469	0	0	0
Innbetalt kabel TV		95 040	94 644	100 000	100 000
Salgsinntekter		0	250	0	0
Tilskudd		0	40 000	0	0
Andre driftsinntekter	1	6 312	12 820	8 340	8 340
Sum inntekter		1 540 219	997 731	1 063 422	1 122 261
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	11 875	10 125	11 000	12 000
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	50 000
Forretningsførerhonorar		31 724	30 741	30 000	30 000
Rådgivningstjenester		0	53 750	3 800	0
Kontingent boligbyggelag		5 750	5 750	5 750	5 750
Lønn	4	34 092	48 545	47 082	43 719
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	11 857	13 895	13 143	12 720
Vedlikehold/serviceavtaler	5	50 862	92 785	132 009	228 623
Kabel-tv		95 260	92 030	100 000	100 000
Forsikring		71 783	61 352	65 000	77 000
Kommunale avgifter		244 916	210 421	236 000	254 000
Strøm		28 555	31 021	32 000	37 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		29 405	173	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		3 046	1 528	2 000	2 000
Drift maskiner		0	3 897	0	0
Andre driftsutgifter	6	6 516	6 938	10 700	4 138
Avskrivninger		0	4 179	0	0
Sum driftskostnader		675 640	717 129	738 484	856 950
Driftsresultat		864 578	280 602	324 938	265 311
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		15 173	711	0	0
Annen finansinntekt		18 624	13 844	0	0
Rentekostnad		145 201	161 503	174 381	128 843
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-111 404	-146 948	-174 381	-128 843
Arsresultat	7, 8	753 175	133 655	150 557	136 468
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-753 175	-133 655	150 557	136 468
Sum disponering av resultat		-753 175	-133 655	150 557	136 468

Balanserapport klient 463 DOKTORGÅRDEN-LUNDE BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	41 834 501	41 834 501
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		41 834 501	41 834 501
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		36	3 862
Andre fordringer	11	145 404	132 419
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		603 570	539 070
Skattetrekkskonto, bundne midler		225	785
Sum omløpsmidler	7	749 234	676 136
SUM EIENDELER		42 583 735	42 510 637

Balanserapport klient 463 DOKTORGÅRDEN-LUNDE BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 800	1 800
Annen egenkapital		12 001 250	12 001 250
Årets resultat		753 175	0
Sum egenkapital	8	12 756 225	12 003 050
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	2 322 123	2 964 154
Borettsinnskudd	10, 12	27 375 000	27 375 000
Sum langsiktig gjeld		29 697 123	30 339 154
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		123 306	157 060
Skyldig off. myndigheter		916	2 491
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		3 694	5 714
Påløpne renter		2 471	3 167
Sum kortsiktig gjeld	7	130 388	168 433
Sum gjeld		29 827 510	30 507 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 583 735	42 510 637

DOKTORGÅRDEN-LUNDE BORETTSLAG

Søgne, 26.02.25

Kjell Ivar Hærås
Styreleder

Lillian Inger Johannessen
Styremedlem

Wenche Solås
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre inntekter består av inntekter fra elbil-lading.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	11 875	10 125
Sum	11 875	10 125

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	26 273	37 775
5140 ANNEN GODTGJØRELSE-LØNN	4 125	5 055
5150 OPPTJENTE FRIEPENGER	3 694	5 715
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	11 336	13 089
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FRIEPENGER	521	806
Sum	45 949	62 439

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

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

Det er ikke utbetalt lønn til styremedlem utover styrehonorar i 2024.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	1 250	2 091
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	8 307	2 749
6603 VEDLIKEHOLD VVS	1 250	0
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	31 981
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	150	11 541
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	39 098	44 424
6645 PER.VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	808	0
Sum	50 862	92 785

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	1 010	-60
7100 BILGODTGJØRELSE, OPPGAVEPLIKTI	0	560
7140 REISEKOSTNADER, IKKE OPPGAVEPL	0	46
7440 KONTINGENT NBBL	1 188	1 188
7720 GENERALFORSAMLING	825	604
7770 BANKOMKOSTNINGER	995	2 289
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	938	0
7790 ANDRE KOSTNADER	1 561	1 892
7793 KOSTNADER VELFERD	0	420
Sum	6 516	6 938

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	507 703	524 518
Årets resultat	753 175	133 655
Tilbakeføring avskrivninger	0	4 179
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-642 031	-154 648
B. Årets endringer i disponible midler	111 144	-16 815
C. Disponible midler UB	618 847	507 703
Omløpsmidler	749 234	676 136
- Kortsiktig gjeld	130 388	168 433
Disponible midler 31.12	618 847	507 703

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	1 800	1 800
Annen egenkapital 01.01	12 001 250	11 867 596
Årets resultat	753 175	133 655
Sum egenkapital 31.12	12 756 225	12 003 050

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Overvåkningsutstyr	Ladeanlegg El-biler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	41 775 000	29 250	59 501
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	41 775 000	29 250	59 501
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	29 250	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	41 775 000	0	59 501
Anskaffelsesår :	2007	2016	2021
Antatt levetid i år :		7	

Note 9 - Anleggsmidler

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

Note 10 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	29 697 123	30 339 154
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	6 708 551	6 553 233
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	41 834 501	41 834 501

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består i hovedsak av periodiserte kostnader 2024/2025.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Sparebanken Sør
Formål:	Malings lån	
Lånenummer:	28018857350	28018432260
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	2007
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Betingelser:	Flyt. rente nom. 5,70%	Flyt. rente nom. 5,70%
Beregnet innfridd:	25.09.2031	25.09.2037
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	14 400 000
Lånesaldo 01.01:	144 161	2 819 993
Avdrag i perioden:	15 253	626 778
Lånesaldo 31.12:	128 908	2 193 215
Andelssaldo 01.01:	144 157	6 409 076
Innbetalt IN i perioden:	0	506 469
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	15 253	335 899
Andelssaldo 31.12:	128 904	6 579 647
Sum pantegjeld for lån:	257 812	8 772 862

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28018432260	4	487 381	1 949 524
	1	243 691	243 691
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28018857350	9	14 323	128 907

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt. Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret. Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen. Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

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

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant.
Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag.
Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.

Resultat og balanse med noter for DOKTORGÅRDEN-LUNDE BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For DOKTORGÅRDEN-LUNDE BORETTSLAG

Styreleder	Kjell Ivar Hærås (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Lillian Inger Johannessen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Wenche Solås (sign.)	04.03.2025

Til generalforsamlingen i Doktorgården-Lunde Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Doktorgården-Lunde Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 rettviseende 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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

KPMG AS

Jon Christian Brømnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Brømnes, Jon Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2304470

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-05 19:02:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: P07S4-CV8FF-NVMP6-YEEIO-2ZOEY-V4WJ1

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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 DOKTORGÅRDEN-LUNDE BORETTSLAG torsdag 03.04.2025
kl. 17:00 - Doktorgården-Lunde borettslag - Leilighet 304.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret har forespurt Kjell Ivar Hærås til å ta ansvar som møteleder til generalforsamlingen 2025.

Vedtak:

Kjell Ivar Hærås er valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Marianne Holmesland er forespurt som protokollfører, noe hun er villig til

Vedtak:

Marianne Holmesland er valgt til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Lillian Johannessen, Lundeveien 110, H 206, er forespurt, og akseptert.

Kjell Ivar Hærås, Lundeveien 110, H304, er forespurt, og akseptert.

Vedtak:

Lillian Johannessen og Kjell Ivar Hærås er valgt til å signere protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1. Lillian Johannessen
2. Marianne Holmesland
3. Bjørg Sørhus
4. Helge og Torbjørg Hamre
5. Kjell Ivar og Sonja Hærås
6. Wenche Solås
7. Ole og Liv Marit Repstad
8. Edith og Helge Andersen
9. Mette Haugland
10. Helene Nikolaisen

Vedtak:

Godkjent

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling til generalforsamling ble sendt ut til alle andelseiere, tidligst 20 dager, og senest 8 dager før generalforsamlingen 3.april 2025.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

På grunn av tidsfrister vil eventuelle saker fra eiere komme som vedlegg, og merkes 4 - Saker innmeldt fra eiere.

1) Forslag fra Paul H. Haugland, H301.

Det er så mye snakk om beredskap. Vi foreslår at der kjøpes inn 18 stk. 5-literkanner med vann som plasseres i kjeller ved heisen.

Styrets innstilling:

1) Beredskapslager, både vann, matvarer, kokemuligheter og kontanter, er anmodet fra myndigheter at hver familie sikrer seg selv. I anmodning fra myndigheter anbefales mengde og utvalg av et beredskapslager.

Vedtak:

1) Det er ikke borettslaget oppgave å lagre vann, eller andre anbefalte rekvisitter til beredskap. Det bør være den enkelte andelseiers ansvar.

5. Saker fra styret

Saker til styret blir fortløpende behandlet, og der ligger ingen enkeltsaker på vent. Viser ellers til styrets årsmelding under fremtidig vedlikehold/oppgradering.

Vedtak:

Ingen saker er meldt fra styret.

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 styre honorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 60 000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Kjell Ivar Hærås er forespurt av valgkomite. Han er også anmodet av nåværende styremedlemmer og varamedlem til å fortsette som styreleder i borettslaget.

Vedtak:

Kjell Ivar Hærås, Lundeveien 110, H304 er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer og styremedlemmer til sameie

Følgende styremedlemmer er på valg:

Lillian Johannessen, Lundeveien 110, H206 2024-2026. På grunn av omstendigheter, ønsket Lillian Johannessen å fratre som styremedlem før tiden, og Helge Hamre, varamedlem, er foreslått som styremedlem for 2025-2026. Lillian Johannessen går ut av styret til generalforsamlingen 03.04.2025.

Styret til sameie mellom Doktorgården-Lunde borettslag og COOP Extra Lunde er på valg:

Wenche Solås, Lundeveien 110, H305 2025-2027 (Styreleder)

Helge Hamre, Lundeveien 110, H208 2025-2026 (Styremedlem)

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

-Helge Hamre, Lundeveien 110, H208, for perioden 2025-2026.

-Styremedlem, Wenche Solås, 1 år igjen

Følgende styremedlemmer til sameie, Doktorgården-Lunde borettslag og COOP Extra Lunde er valgt:

-Wenche Solås, Lundeveien 110, H305, 2025-2027 (Styreleder)

-Helge Hamre, Lundeveien 110, H208, 2025-2026

(Styremedlem)

7.3 Valg av varamedlemmer og 2.fakturagodkjenner

Følgende varamedlem er på valg. Hun forespurt, og akseptert:

Edith Andersen, Lundeveien 110, H209 2025-2026

2.fakturagodkjenner har vært Marianne Holmesland, Lundeveien 110, H202 i de senere år. Hun er forespurt om å fortsette i 2025-2026, og har akseptert.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Edith Andersen, Lundeveien 110, H209. 2025-2026

2.fakturagodkjenner er valgt: Marianne Holmesland, Lundeveien 110, H202. 2025-2026

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av

Liv Marit Repstad, Lundeveien 110, H307 2024-2026

Sonja Turid Hærås, Lundeveien 110, H304 2024-2026

Vedtak:

Der er ikke valg av medlemmer til valgkomite i 2025.

Protokoll for DOKTORGÅRDEN-LUNDE BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Ivar Hærås (sign.)	05.04.2025
Sekretær	Marianne Holmesland (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Kjell Ivar Hærås (sign.)	05.04.2025
Protokollvitne	Lillian Inger Johannessen (sign.)	05.04.2025



Adresse

Lundeveien 110, 4640 SØGNE

Dato for energimerking

18.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-272279

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

24494438

Gårdsnummer

471

Bruksnummer

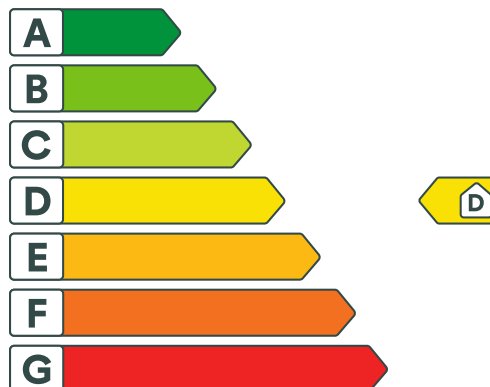
259

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0306



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2007

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

115,0 m²

Oppvarmet bruksareal

110,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

152,03 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

129,72 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 269 kWh



Lundeveien 110, 4640 SØGNE



Detaljering

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



Lundeveien 110, 4640 SØGNE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Lundeveien 110 - Nabolaget Lunde/Vedderheia - vurdert av 134 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lunde Linje 43, 44, 210, 410, 585T	1 min 0.1 km
Tangvall Totalt 14 ulike linjer	3 min 2.1 km
Høllen brygge Linje 92	7 min 4.1 km
Nodeland stasjon Linje F5	13 min 10.3 km
Kristiansand Kjevik	32 min

Skoler

Lunde skole (1-7 kl.) 368 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Nygård skole (1-7 kl.) 342 elever, 29 klasser	4 min 2.8 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 157 elever, 11 klasser	19 min 1.6 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 280 elever, 25 klasser	20 min 1.8 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	20 min 1.8 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	6 min 4.7 km

«Godt og trygt nabolag med gode muligheter»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

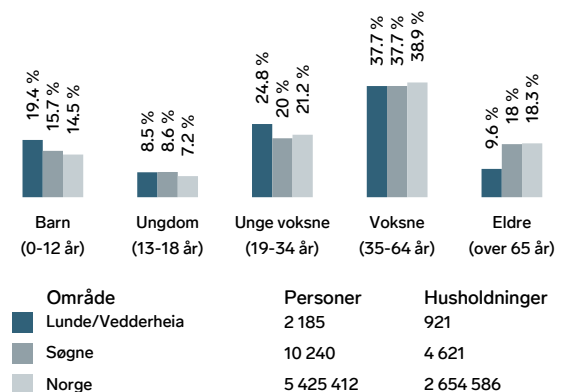
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Spiren barnehage Søgne 2 (1-5 år) 29 barn	20 min 1.8 km
Søgne barnehage (1-5 år) 96 barn	3 min 2.1 km
Espira Vedderheia barnehage (0-5 år) 117 barn	5 min 2.3 km

Dagligvare

Coop Extra Lunde	1 min
Rema 1000 Søgne PostNord	3 min 2.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



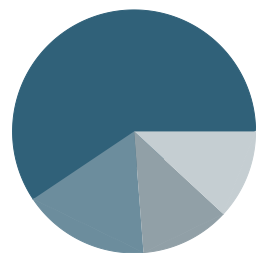
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

	Lundeparken ballflate Ballspill	8 min	0.7 km
	Lunde skole Ballspill, fotball	10 min	0.9 km
	Fresh Fitness Søgne	20 min	
	Family Sports Club Søgne	22 min	

Boligmasse

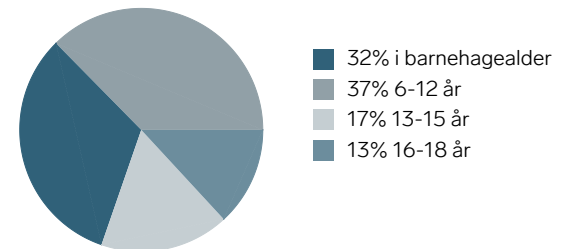


60% enebolig
12% rekkehus
12% blokk
17% annet

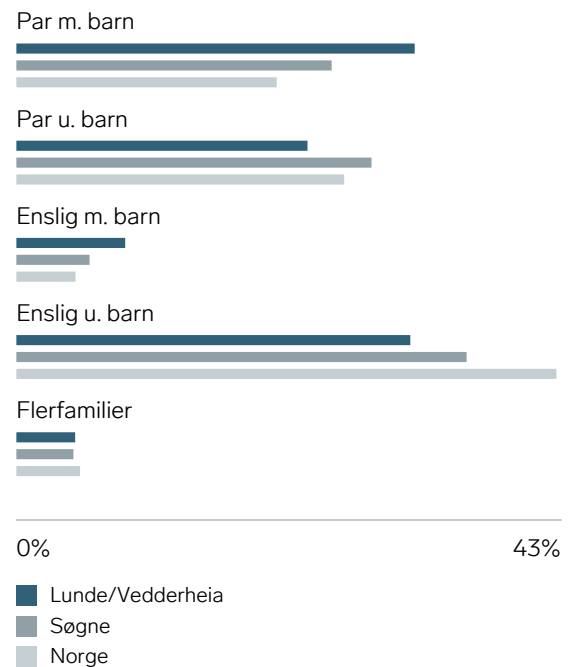
Varer/Tjenester

	Brennåsen senter	9 min
	Apotek 1 Søgne	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

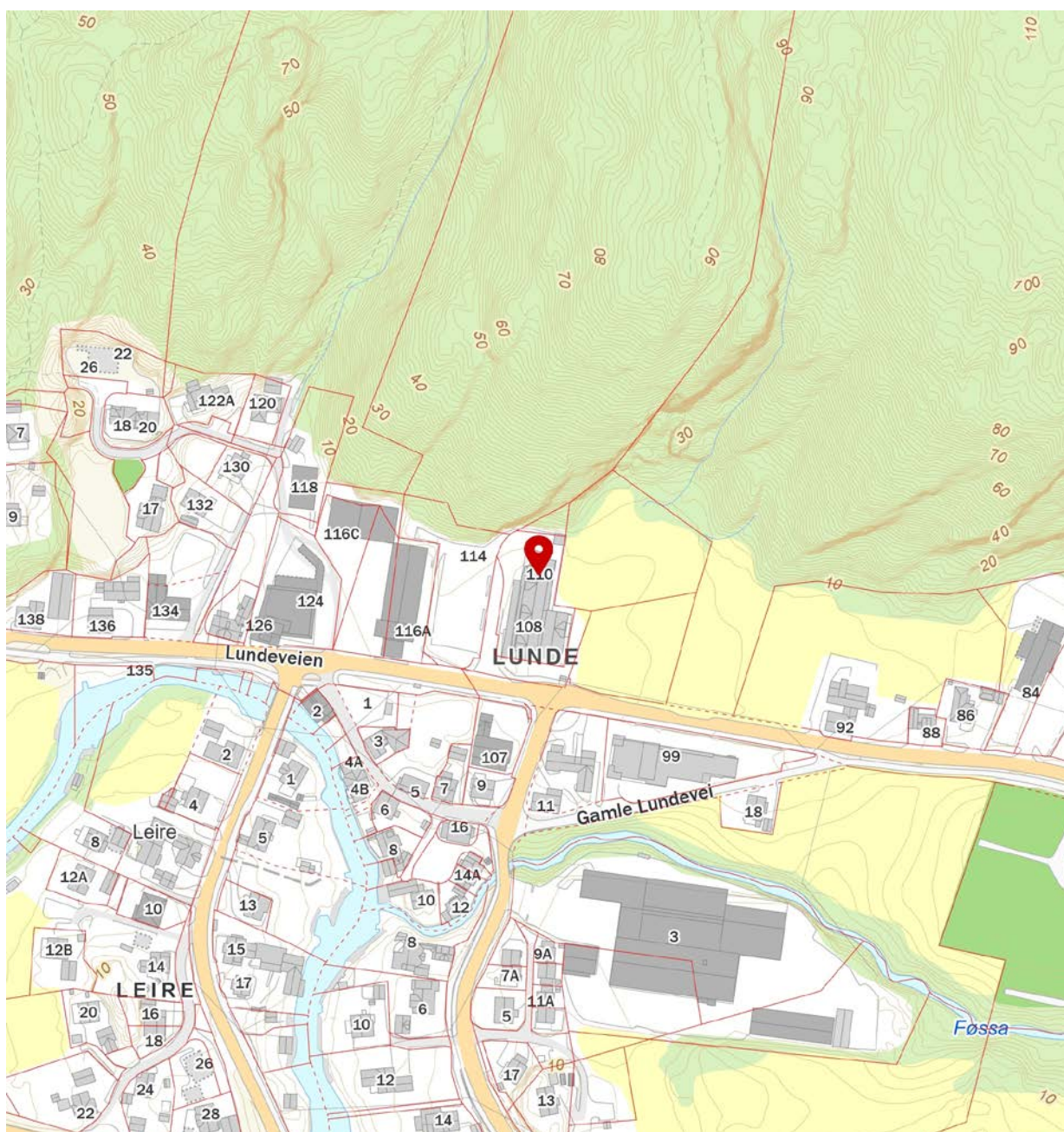
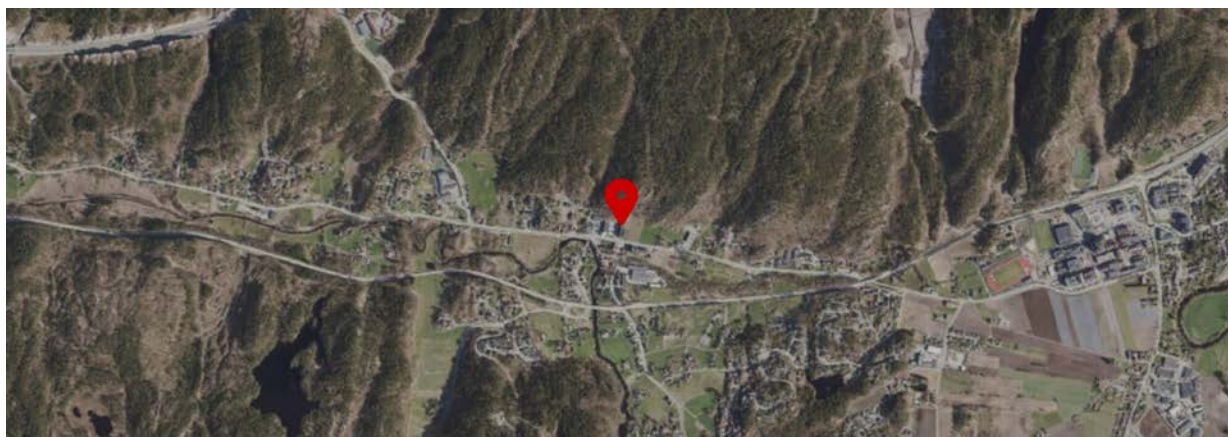


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

tryggbudgivning.no

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)

[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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 bud-giverne 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.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Inge Johan Jenssen

T: 464 25 438

ijj@exbo.no

Følg oss på 

