KONVALLDALEN

KONVALLDALEN 2, 4640 SØGNE

Lekker og påkostet 4-roms selveierleilighet med stor balkong | 2 bad | 3 soverom | 2 p-plasser i





Prisantydning: 5 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo / Inge Johan Jenssen har gleden av å presentere denne flotte og påkostede leiligheten i Konvalldalen 2! Leiligheten har blitt oppdragert med knallflott stort kjøkken med Bora platetopp med integrert avsug tilkoblet ventilasjonen, flotte Simens hvitevarer (2 stekeovner, 1 med micro). Ellers er stort sett det meste oppgradert. Leiligheten fremstår svært pen og er svært praktisk med hovedsoverom med walk-in og eget bad. Mange skyvedører for å optimalisere plassfølelsen.

Konvalldalen ligger tett på Åros og bare en kort gåtur unna perler som Høllesanden/Årossanden, flotte turområder som Kvernhusløypa, Tjomsevannsløypa, osv. Kort vei til Tangvall og masse busser langs Årosveien via Tangvall til Kristiansand. På Tangvall finner man kjøpesenter, matbutikker, frisører m.m.

Velkommen!

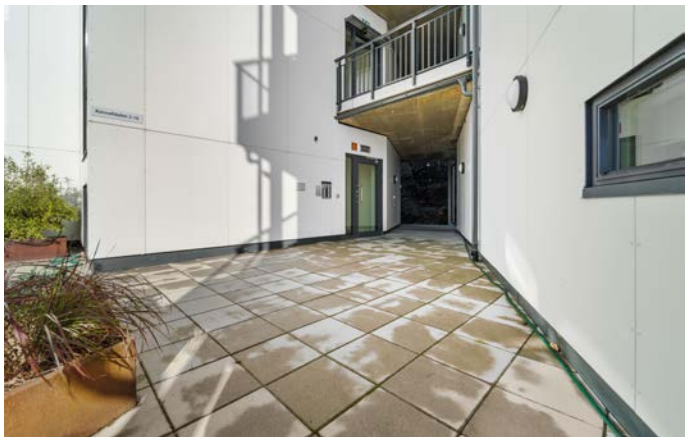
Adresse	Konvalldalen 2
Prisantydning	5 990 000,- + omk.
Omkostning	161 040,-
Totalpris	6 151 040,-
Felleskostnader	Kr 3 581,-
BRA-i/BRA Total	108/113 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2023
Tomt	2053.1 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo



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

INNHOLD







4 Salgsoppgave

43 Takstrapport

62 Egenerklæring

67 Energiattest

74 Innkalling årsmøtet 2026

90 Protokoll årsmøtet 2026

94 Vedtekter

102 Nabolagsprofil

107 Boligkjøperforsikring

109 Budskjema

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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 108 kvm
BRA - e: 5 kvm
BRA totalt: 113 kvm
TBA: 17 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 5 kvm. 2. etasje
BRA-i: 108 kvm.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
17 kvm

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
2053.1 kvm

Tomtebeskrivelse
Fellestomt. Flott område med parkeringsplass og noe beplantning. Lekeplass og flotte friarealer (lekeplass/ balløkke) rundt.

Beliggenhet
Konvalldalen ligger tett på Åros og bare en kort gåtur unna perler som Høllesanden/Årossanden, flotte turområder som Kvernhusløypa, Tjomsevannsløypa, osv. Kort vei til Tangvall og masse busser langs Årosveien via Tangvall til Kristiansand. På Tangvall finner man kjøpesenter, matbutikker, frisører og mye mer. Søgne har veldig mye å tilby og er en flott plass å bo.

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
Kolbjørn Olsen
Anne Regine Skogmo

Innhold
2.etg.: Gang, vaskerom, 2 bad, 3 soverom, stue/kjøkken, bod/garderobe
Kjeller: Bod

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
2 parkeringsplasser i kjelleren medfølger. Det er i tillegg gjesteparkering på utsiden av garasjeporten. 1 Elbillader midt mellom p-plassene.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP0004824941

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.

ENERGI

Oppvarming
Oppvarmingskilder: Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles jordvarmeanlegg på stue, gang, bad og vaskerom.

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.

Energikarakter
A

Energifarge
Gul

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 990 000

Kommunale avgifter
Kr 6 330

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen.
Kommunale avgifter utgjør kr. 6 330,- pr. år (siste 4 terminer pr. sept. 26). Dette omfatter kun eiendomsskatt. Resten av de kommunale avgiftene tas over fellesutgiftene.

Renovasjon kommer i tillegg og utgjør kr. 4 835,20,-. Det er 4 terminer i året.

Eiendomsskatt
Kr 6 330

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 1 249 276

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 4 997 102

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

Driftskostnader - 2 700,-
Altibox - 481,-
Parkeringsplasser 2 stk. - 400,-

Fjernvarme, varmtvann, kaldtvann - vann og avløp (tappevann) faktureres etter månedlig forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3581

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Konvalldalen

Organisasjonsnummer

932847566

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt i salgsoppgaven.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 419, bruksnummer 333, seksjonsnummer 12 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/419/333/12:
10.08.1976 - Dokumentnr: 8529 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:84
Overført fra: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1976 - Dokumentnr: 8532 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:88
Overført fra: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1976 - Dokumentnr: 8533 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:89
Fra: Knr:4204 Gnr:423 Bnr:490
Til: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:85

Transport
Fra: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:85
Til: Knr:4204 Gnr:423 Bnr:490

14.09.1978 - Dokumentnr: 10355 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om friareal/Friluftsområdet
OVERFØRT FRA GNR. 19 BNR. 215.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1985 - Dokumentnr: 6020 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:249
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:250
Overført fra gnr. 19 bnr. 70.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1992 - Dokumentnr: 14329 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:423 Bnr:549
Overført fra: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1995 - Dokumentnr: 12362 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:81
Overført fra: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2005 - Dokumentnr: 23428 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:85

Overført fra: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2014 - Dokumentnr: 421978 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Avtale om grunnrettigheter til nettstasjon
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2014 - Dokumentnr: 656827 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Kabelnr. 2870
Overført fra: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2014 - Dokumentnr: 656921 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om nettstasjon
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2026 - Dokumentnr: 1028513 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Exbo Sørlandet AS
Org.nr: 986 857 044
Elektronisk innsendt

15.12.2023 - Dokumentnr: 1405620 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 108/2153

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokken datert 14.06.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
14.06.2023.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner
Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan: Detaljregulering for Del av Konvalldalen
Stadfestet/sist endret: 01.08.2016

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
149 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
150 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
161 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
6 140 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 151 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 161 040

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 ikke 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
Provisjon:
kr. 56 905,- 0,95 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-
Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Presentasjonspakke/ tilrettelegging kr. 17 900,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer
Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 110 682,-

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
07.10.2026

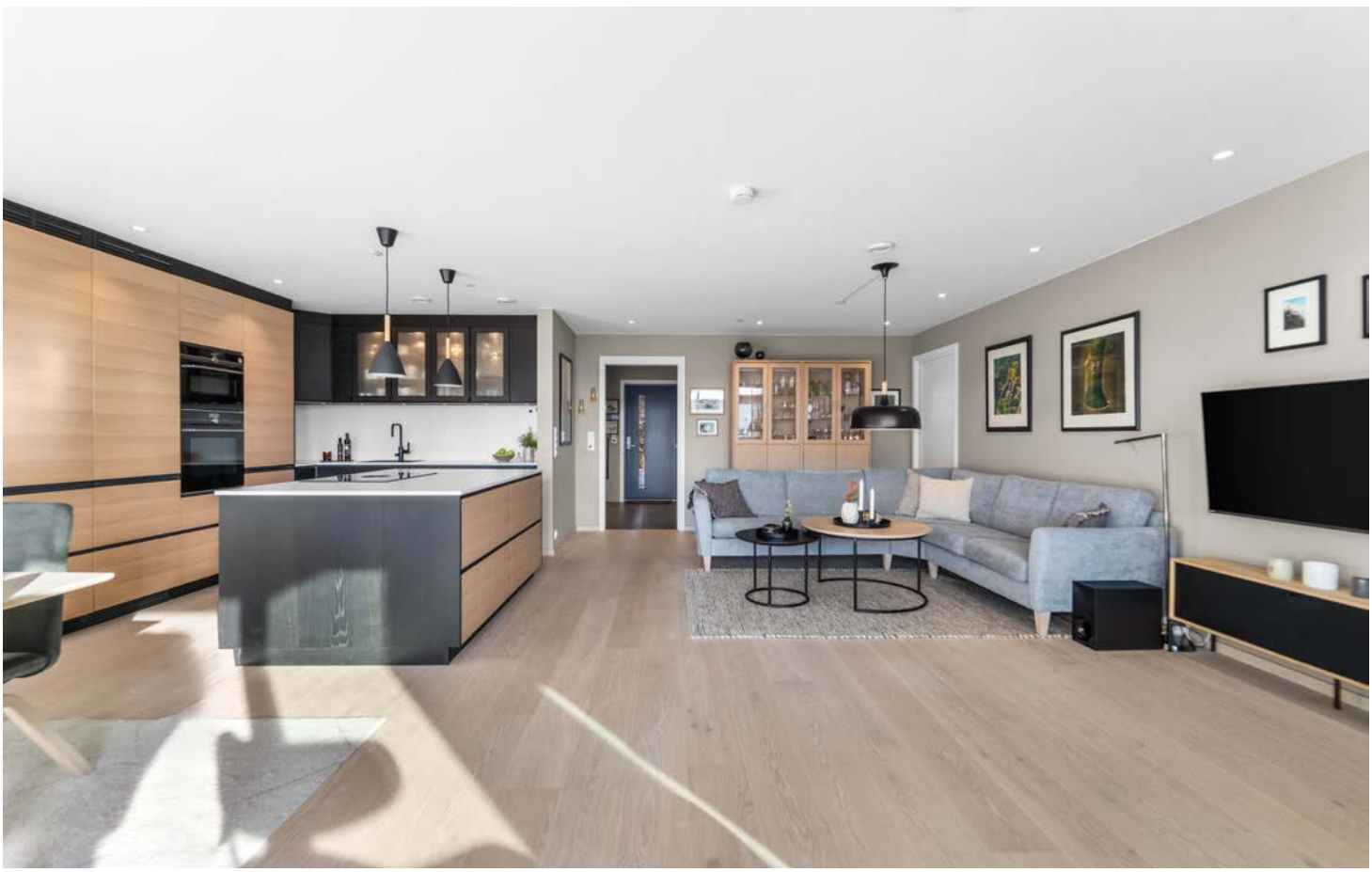





Konvalldalen 2-16



































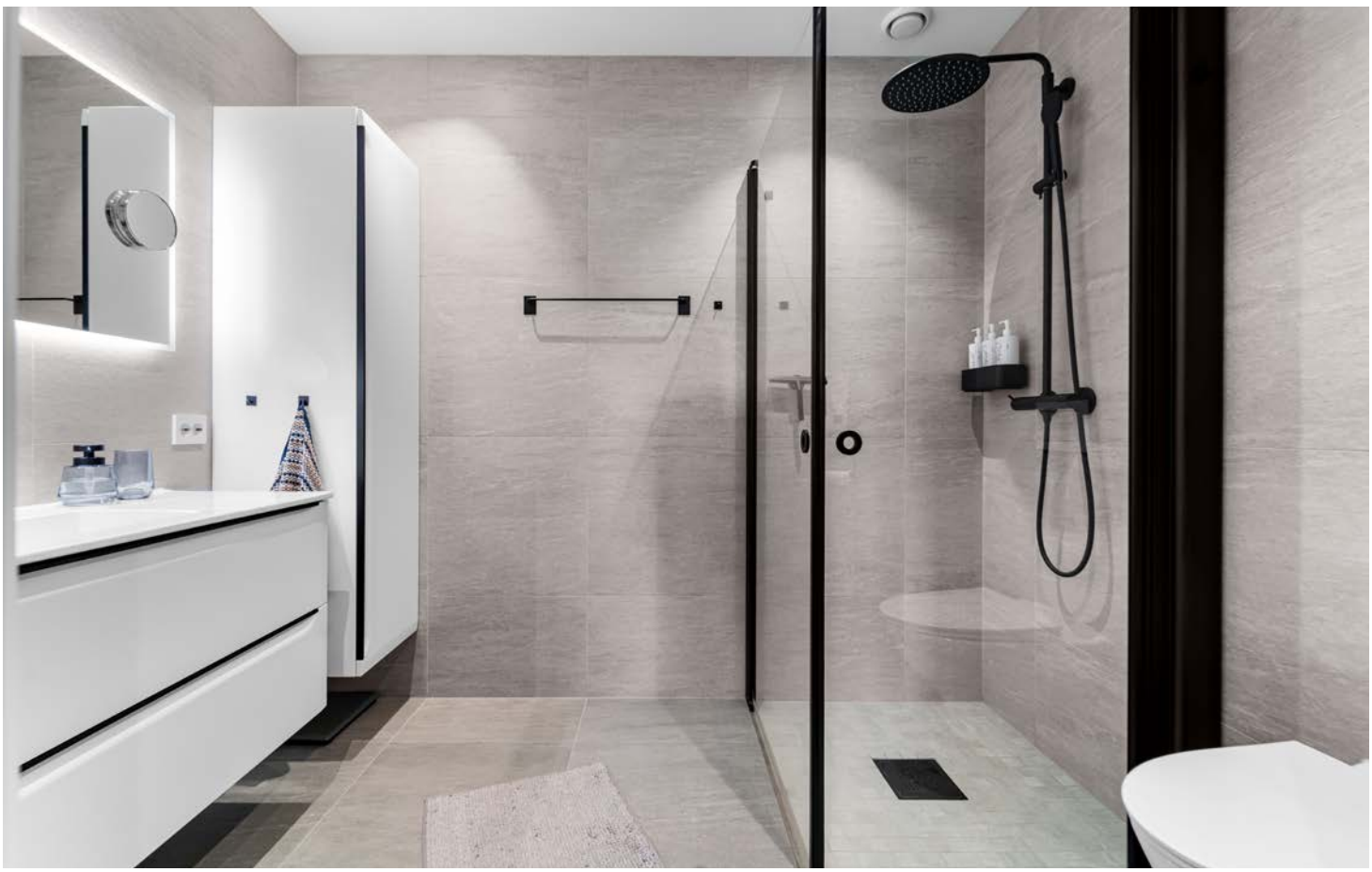








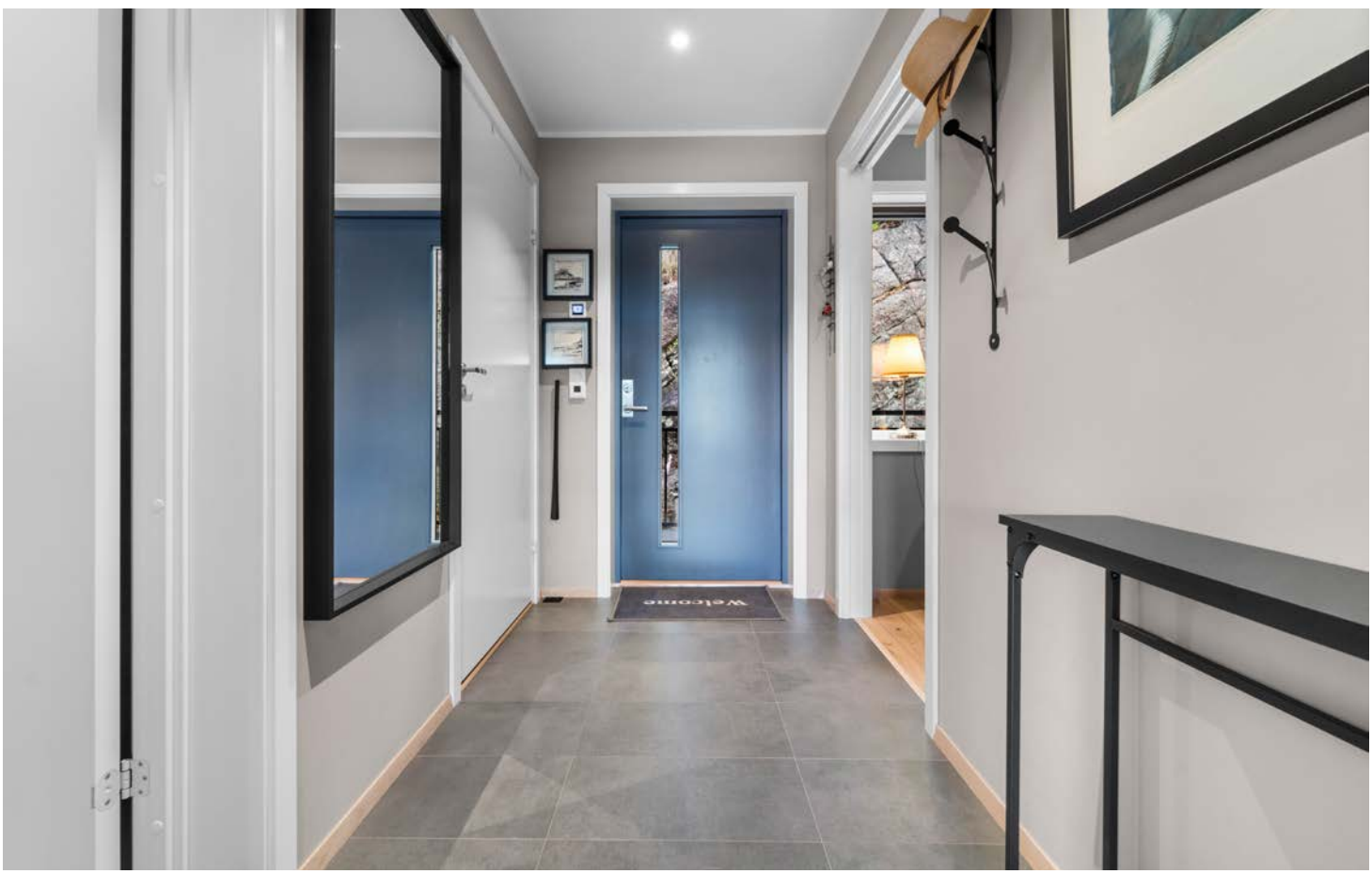











welcome



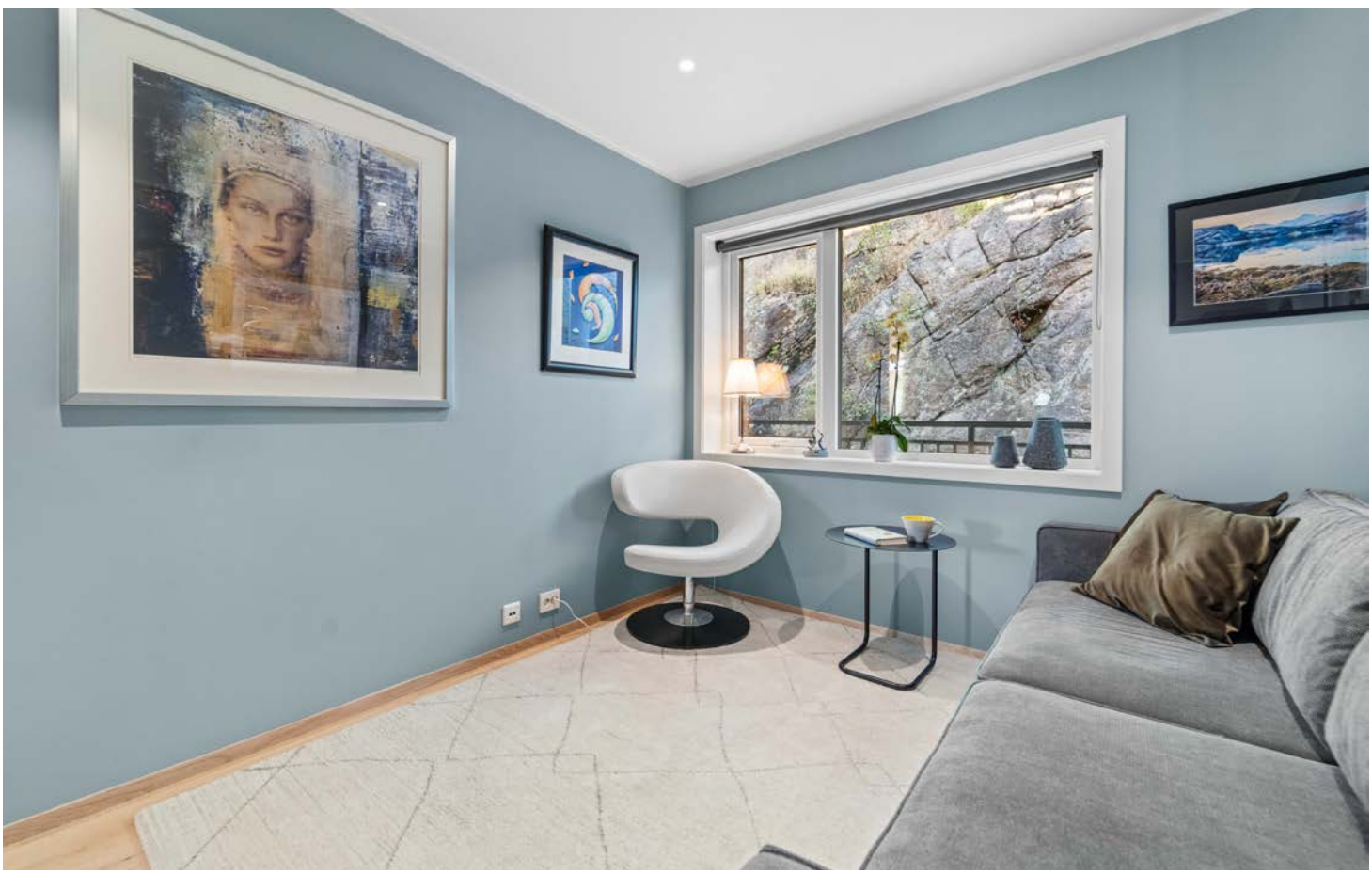
































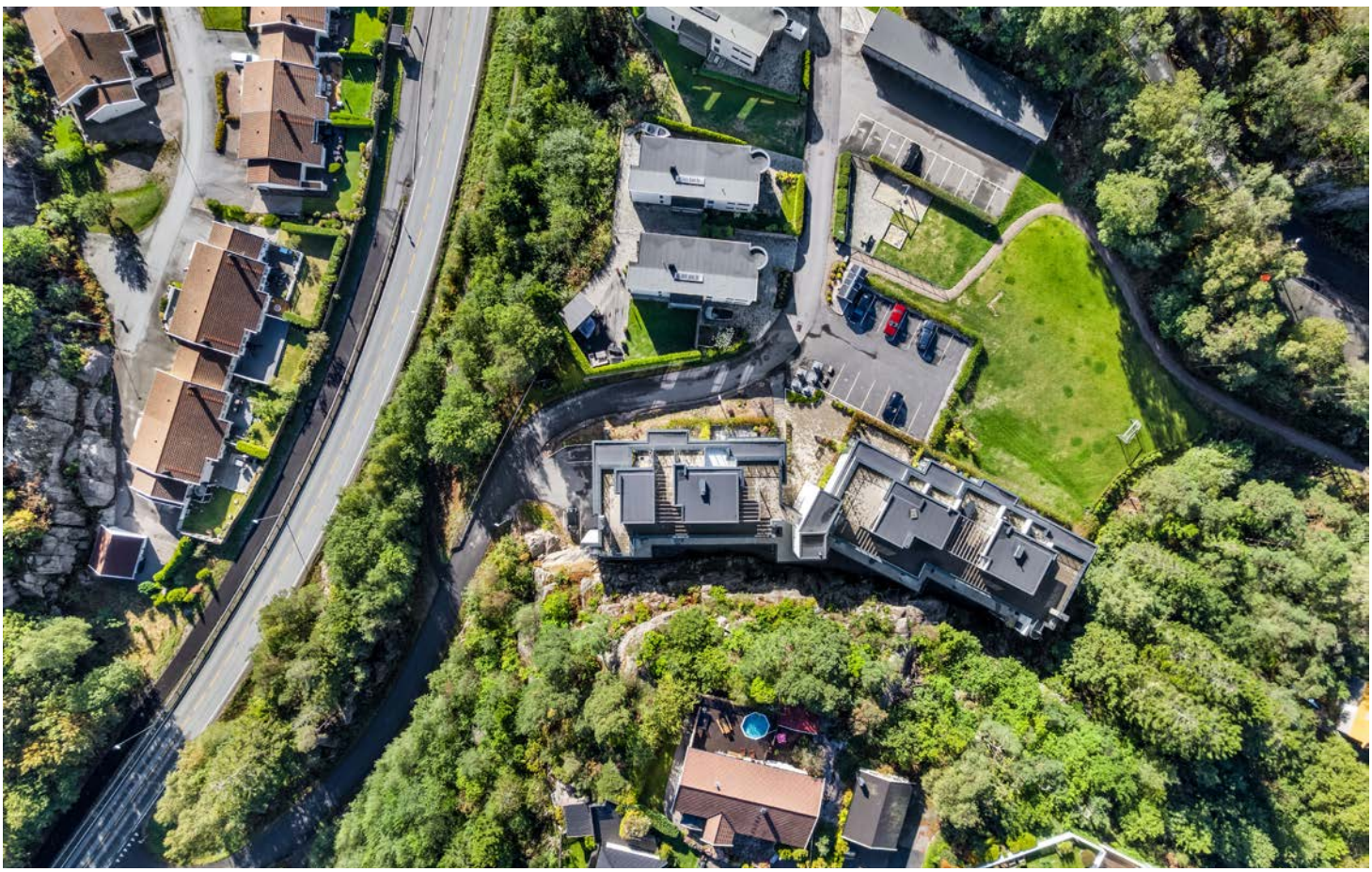
















Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selveierleilighet i boligblokk

Konvalldalen 2, 4640 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 419, bnr. 333, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20038-1717 **Eiendomsverdi ref nr:** XJ8315

Foretak: TAKSTMANN FRANK SEVERINSEN AS **Takstingeniør:** Frank Severinsen **Vår ref:** Frank

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
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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leiligheten er fra 2023 og fremstår generelt med normal til god teknisk standard ut fra alder. Det foreligger omfattende dokumentasjon på utførte arbeider, herunder våtrom, elektrisk anlegg og tekniske installasjoner. Våtrommene er fra byggeåret og har dokumenterte membran- og flisarbeider samt uavhengig kontroll uten registrerte avvik.

Boligen har balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme tilknyttet felles jordvarmeanlegg og nyere tekniske installasjoner fra byggeåret. Det elektriske anlegget er dokumentert.

Selveierleilighet i boligblokk - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Vinduene har karmer av tre, fra byggeåret og er kledd utvendig med metall beslag.
Det er malt hovedytterdør og heve/skyvedør i treverk som er kledd utvendig med metall beslag.
Leiligheten har utkraget balkong med flislagt betongdekke.
Overflatevann ledes mot ytterkant og videre til takrenne. Rekkverk er utført i glass og metall, målt til ca. 1,0 m høyde.
Det ble observert enkelte mindre rust-/misfargingsflekker på flisoverflaten. Ifølge eier lar disse seg enkelt vaske bort. Forholdet vurderes som kosmetisk og det ble ikke registrert tegn til skade på selve konstruksjonen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av parkett og flis. Overflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder.
Vegg- og himlingsflater er utført med malte plater.
Etasjeskiller er utført som betongdekke mellom etasjene.
Basert på byggeåret skal bygningen være utført med forskriftsmessig radonsperre. Det forutsettes at kravene er ivaretatt og dokumentert i forbindelse med ferdigattest for bygningen.
Dørene har karmer og dørblad av tre.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. etasje › Vaskerom
Vaskerommet er fra 2023 og er etablert i forbindelse med oppføring av bygningen. Flis- og membranarbeider er utført av Sørflis AS. Det foreligger sjekkliste og bildedokumentasjon for utførte arbeider, herunder avretting, priming, membran/skjøtetape, fuger, terskel og fall mot sluk.
Kontrollpunktene er dokumentert som godkjent. Det foreligger også uavhengig kontroll av våtrom uten registrerte avvik.
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og utført med vannbåren gulvvarme. Det ble målt ca. 15 mm fall mot sluk. Ved sørlig side av rommet er det etablert oppkant som bidrar til å begrense eventuell vannspredning.
Våtrommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med avtrekksventil koblet til ventilasjonsanlegg.

Våtrom › 2. etasje › Bad ved gang
Badet er fra 2023 og er etablert i forbindelse med oppføring av bygningen. Flis- og membranarbeider er utført av Sørflis AS. Det foreligger sjekkliste og bildedokumentasjon for utførte arbeider, herunder avretting, priming, membran/skjøtetape, fuger, terskel og fall mot sluk. Kontrollpunktene er dokumentert som godkjent. Det foreligger også uavhengig kontroll av våtrom uten registrerte avvik.
Det foreligger også kontrollerklæring med sluttrapport fra Byggsupport AS for uavhengig kontroll, hvor våtrom inngår i kontrollomfanget. Det er opplyst at ingen avvik er funnet.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt ca. 25 mm høydeforskjell fra dør/terskel til sluk. Fallforhold mot sluk fremstår tilfredsstillende ved befaringen.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet er ventilert med avtrekksventil koblet til ventilasjonsanlegg.

Våtrom › 2. etasje › Bad ved soverom
Badet er fra 2023 og er etablert i forbindelse med oppføring av bygningen. Flis- og membranarbeider er utført av Sørflis AS. Det foreligger sjekkliste og bildedokumentasjon for utførte arbeider, herunder avretting, priming, membran/skjøtetape, fuger, terskel og fall mot sluk. Kontrollpunktene er dokumentert som godkjent. Det foreligger også uavhengig kontroll av våtrom uten registrerte avvik.
Det foreligger også kontrollerklæring med sluttrapport fra Byggsupport AS for uavhengig kontroll, hvor våtrom inngår i kontrollomfanget. Det er opplyst at ingen avvik er funnet.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt ca. 25 mm høydeforskjell fra dør/terskel til sluk. Fallforhold mot sluk fremstår tilfredsstillende ved befaringen.
Rommet er ventilert med avtrekksventil koblet til ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeåret, levert av Drømmekjøkken.
Innredningen har fronter i heltre/finer og laminert benkeplate.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og kjøkkenøy. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.
Kjøkkenet har platetopp med integrert ventilator og kullfilter. Det er i tillegg avtrekk og tilluft via ventiler i himlingen. Ventilasjonen styres automatisk via trykkstyring og aktiveres ved bruk av kjøkkenventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) med eget fordelerskap på vaskerommet.
Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg og aggregatet er plassert på vaskerommet. Det er avtrekksventiler fra våtrom og friskluftsventiler i andre oppholdsrom.
Bygningen har felles jordvarmeanlegg for oppvarming av tappevann og bygget. Varme distribueres som vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, gang og bad. Varmesentralen er et fellesanlegg for bygningen/sameiet og er ikke nærmere undersøkt ved befaringen.
Leiligheten har vannbåren gulvvarme levert av Aamodt VVS AS, med Canes gulvvarmesystem. Det er etablert eget fordelerskap med 7 kurser. Anlegget betjener bad, opphold/kjøkken,

Beskrivelse av eiendommen

entré/vindfang og vaskerom. Gulvvarmeanlegget er tilknyttet bygningens felles jordvarmeanlegg.
Det elektriske anlegget er fra byggeåret 2023 og er utført av Sør Installasjon AS. Det foreligger samsvarserklæring og øvrig dokumentasjon for anlegget.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

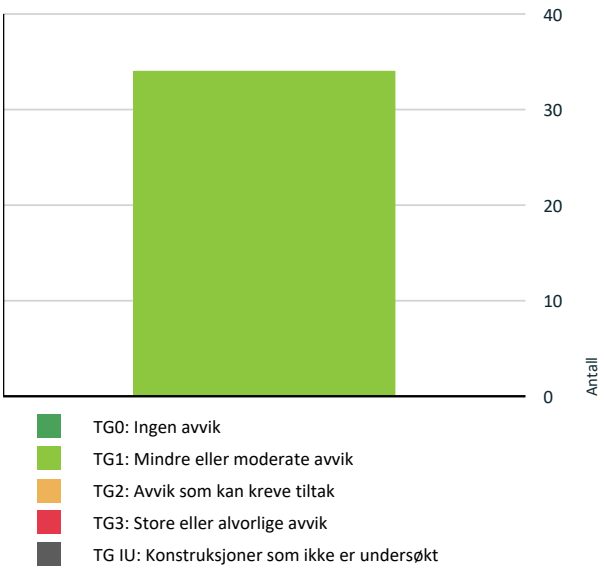
Selveierleilighet i boligblokk

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

Planløsningen på bygningen ser ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppdraget, 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



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet i boligblokk

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Eget bruk

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene har karmer av tre, fra byggeåret og er kledd utvendig med metall beslag.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og heve/skyvedør i treverk som er kledd utvendig med metall beslag.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Leiligheten har utkraget balkong med flislagt betongdekke. Overflatevann ledes mot ytterkant og videre til takrenne. Rekkverk er utført i glass og metall, målt til ca. 1,0 m høyde.

Det ble observert enkelte mindre rust-/misfargingsflekker på flisoverflaten. Ifølge eier lar disse seg enkelt vaske bort. Forholdet vurderes som kosmetisk og det ble ikke registrert tegn til skade på selve konstruksjonen.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvflater består av parkett og flis. Overflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder. Det må påregnes noe knirk og knitring i parkettgulv, blant annet som følge av naturlige bevegelser i treverket ved endringer i temperatur og luftfuktighet.

Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegg- og himlingsflater er utført med malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som betongdekke mellom etasjene.

Radon

Beskrivelse

Basert på byggeåret skal bygningen være utført med forskriftsmessig radonsperre. Det forutsettes at kravene er ivaretatt og dokumentert i forbindelse med ferdigattest for bygningen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dørene har karmer og dørblad av tre.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra 2023 og er etablert i forbindelse med oppføring av bygningen. Flis- og membranarbeider er utført av Sørflis AS. Det foreligger sjekkliste og bildedokumentasjon for utførte arbeider, herunder avretting, priming, membran/skjøtetape, fuger, terskel og fall mot sluk. Kontrollpunktene er dokumentert som godkjent. Det foreligger også uavhengig kontroll av våtrom uten registrerte avvik.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på utførte flis- og membranarbeider fra Sørflis AS. Dokumentasjonen omfatter sjekkliste for blant annet avretting, priming, membran/skjøtetape, fuger, terskel og fall mot sluk, samt bildedokumentasjon fra utførelsen. Kontrollpunktene er dokumentert som godkjent 13.06.2023.
Det foreligger også kontrollerklæring med sluttrapport fra Byggsupport AS for uavhengig kontroll, hvor våtrom inngår i kontrollomfanget. Det er opplyst at ingen avvik er funnet.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

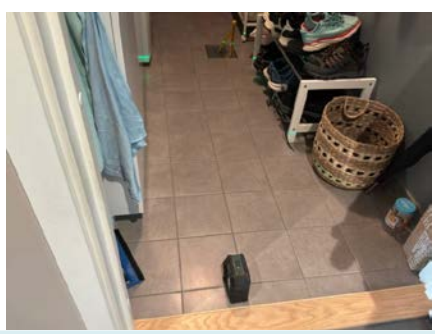
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utført med vannbåren gulvvarme. Det ble målt ca. 15 mm fall mot sluk. Ved sørlig side av rommet er det etablert oppkant som bidrar til å begrense eventuell vannspredning.



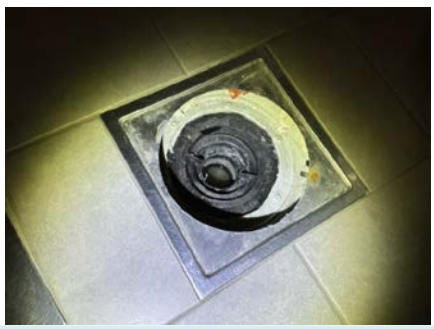
2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er dokumentert membran/tettesjikt under flis. Sluk er plassert i gulv, og tilslutning mellom membran og sluk er dokumentert med bilder fra utførelsen. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med avtrekksventil koblet til ventilasjonsanlegg.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet er fra 2023 og det foreligger dokumentasjon på utførelse av membran- og flisarbeider, samt uavhengig kontroll av våtrom. Det ble ikke registrert synlige symptomer på fuktskade ved befaringen. På bakgrunn av våtrommets alder og foreliggende dokumentasjon vurderes hulltaking som unødvendig.

2. ETASJE > BAD VED GANG

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2023 og er etablert i forbindelse med oppføring av bygningen. Flis- og membranarbeider er utført av Sørflis AS. Det foreligger sjekkliste og bildedokumentasjon for utførte arbeider, herunder avretting, priming, membran/skjøtetape, fuger, terskel og fall mot sluk. Kontrollpunktene er dokumentert som godkjent. Det foreligger også uavhengig kontroll av våtrom uten registrerte avvik.



2. ETASJE > BAD VED GANG

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på utførte flis- og membranarbeider fra Sørflis AS. Dokumentasjonen omfatter sjekkliste for blant annet avretting, priming, membran/skjøtetape, fuger, terskel og fall mot sluk, samt bildedokumentasjon fra utførelsen. Kontrollpunktene er dokumentert som godkjent 13.06.2023.
Det foreligger også kontrollerklæring med sluttrapport fra Byggsupport AS for uavhengig kontroll, hvor våtrom inngår i kontrollomfanget. Det er opplyst at ingen avvik er funnet.

2. ETASJE > BAD VED GANG

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD VED GANG

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt ca. 25 mm høydeforskjell fra dør/terskel til sluk. Fallforhold mot sluk fremstår tilfredsstillende ved befaringen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD VED GANG

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er dokumentert membran/tettesjikt under flis. Sluk er plassert i gulv, og tilslutning mellom membran og sluk er dokumentert med bilder fra utførelsen. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.



2. ETASJE > BAD VED GANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD VED GANG

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med avtrekksventil koblet til ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD VED GANG

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet er fra 2023 og det foreligger dokumentasjon på utførelse av membran- og flisarbeider, samt uavhengig kontroll av våtrom. Det ble ikke registrert synlige symptomer på fuktskade ved befaringen. På bakgrunn av våtrommets alder og foreliggende dokumentasjon vurderes hulltaking som unødvendig.

2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2023 og er etablert i forbindelse med oppføring av bygningen. Flis- og membranarbeider er utført av Sørflis AS. Det foreligger sjekkliste og bildedokumentasjon for utførte arbeider, herunder avretting, priming, membran/skjøtetape, fuger, terskel og fall mot sluk. Kontrollpunktene er dokumentert som godkjent. Det foreligger også uavhengig kontroll av våtrom uten registrerte avvik.



2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på utførte flis- og membranarbeider fra Sørflis AS. Dokumentasjonen omfatter sjekkliste for blant annet avretting, priming, membran/skjøtetape, fuger, terskel og fall mot sluk, samt bildedokumentasjon fra utførelsen. Kontrollpunktene er dokumentert som godkjent 13.06.2023.
Det foreligger også kontrollerklæring med sluttrapport fra Byggsupport AS for uavhengig kontroll, hvor våtrom inngår i kontrollomfanget. Det er opplyst at ingen avvik er funnet.

2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt ca. 25 mm høydeforskjell fra dør/terskel til sluk. Fallforhold mot sluk fremstår tilfredsstillende ved befaringen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Det er dokumentert membran/tettesjikt under flis. Sluk er plassert i gulv, og tilslutning mellom membran og sluk er dokumentert med bilder fra utførelsen. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Rommet er ventilert med avtrekksventil koblet til ventilasjonsanlegg.



2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet er fra 2023 og det foreligger dokumentasjon på utførelse av membran- og flisarbeider, samt uavhengig kontroll av våtrom. Det ble ikke registrert synlige symptomer på fuktskade ved befaringen. På bakgrunn av våtrommets alder og foreliggende dokumentasjon vurderes hulltaking som unødvendig.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeåret, levert av Drømmekjøkken. Innredningen har fronter i heltre/finer og laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og kjøkkenøy. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har platetopp med integrert ventilator og kullfilter. Det er i tillegg avtrekk og tilluft via ventiler i himlingen. Ventilasjonen styres automatisk via trykkstyring og aktiveres ved bruk av kjøkkenventilatoren.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) med eget fordelerskap på vaskerommet.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg og aggregatet er plassert på vaskerommet. Det er avtrekksventiler fra våtrom og friskluftsventiler i andre oppholdsrom.



Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Bygningen har felles jordvarmeanlegg for oppvarming av tappevann og bygget. Varme distribueres som vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, gang og bad. Varmesentralen er et fellesanlegg for bygningen/sameiet og er ikke nærmere undersøkt ved befaringen.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren gulvvarme levert av Aamodt VVS AS, med Canes gulvvarmesystem. Det er etablert eget fordelerskap med 7 kurser. Anlegget betjener bad, opphold/kjøkken, entré/vindfang og vaskerom. Gulvvarmeanlegget er tilknyttet bygningens felles jordvarmeanlegg.

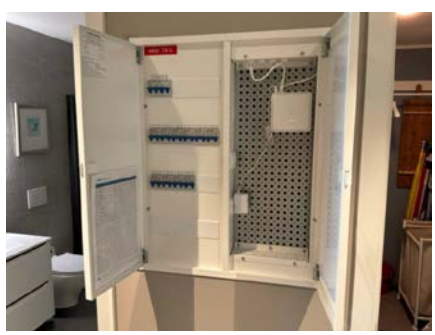
Elektrisk anlegg

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

Det elektriske anlegget er fra byggeåret 2023 og er utført av Sør Installasjon AS. Det foreligger samsvarserklæring og øvrig dokumentasjon for anlegget.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er oppført i 2022/2023. Det er registrert røykvarslere og håndslokkeutstyr i boligen. Innvendige overflater, rømningsveier og øvrige branntekniske løsninger er i hovedsak fra byggeperioden eller senere oppgraderinger. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte konstruksjoner eller tekniske installasjoner utover visuell befaring.

Det er ikke gjennomført en særskilt brannteknisk vurdering av boligen, og det er ikke kontrollert om dagens branntekniske løsninger tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav. Eier anbefales å jevnlig kontrollere røykvarslere og slokkeutstyr, samt sørge for at rømningsveier holdes frie og funksjonelle.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

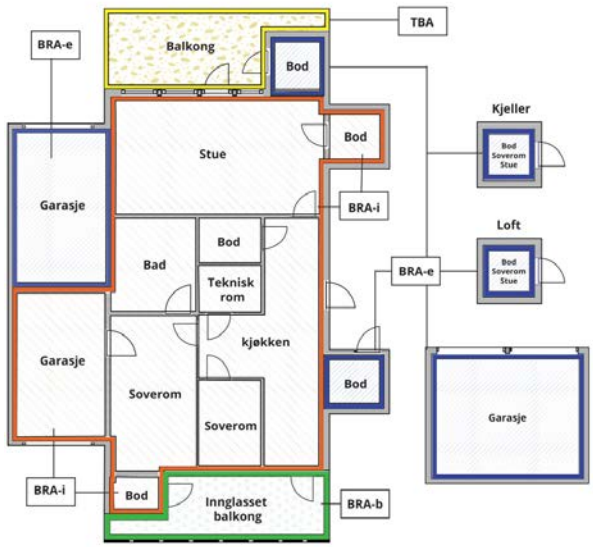
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	108			108	17
Kjeller		5		5	
SUM	**108**	**5**			**17**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Gang, vaskerom, bad ved gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, soverom 3, garderobe, bad ved soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Planløsningen på bygningen ser ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppdraget, 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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Frank Severinsen	Takstingeniør
	Kolbjørn Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	419	333		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Konvalldalen 2

Hjemmelshaver
Skogmo Anne Regine, Olsen Kolbjørn

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Meglerpakka-Kommunale opplysninger. Ulike datoer og årstall på dokumenter.	08.09.2026	Meglerpakka-Kommunale opplysninger. Ulike datoer og årstall på dokumenter. Jeg har gått gjennom relevante dokumenter i saken. Sidetall er bare stipulert.	Gjennomgått	55	Nei
Egenerklæring	08.09.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	
2	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring,

Forutsetninger

tilgjengelig byggesaksdokumentasjon, fremlagt egenerklæring, tidligere salgsoppgaver og rapporter samt opplysninger gitt av eier. Opplysninger om årstall, utførte arbeider og hvem som har utført arbeidene, er i hovedsak basert på eiers opplysninger der annen dokumentasjon ikke foreligger. Opplysningene er ikke kontrollert utover fremlagt dokumentasjon og det som kunne observeres ved befaringen.

Befaringen er gjennomført uten inngrep i konstruksjonene. Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom og andre utilgjengelige områder er derfor ikke kontrollert. Møbler, innbo, tepper, lagrede gjenstander og fastmontert inventar ble ikke flyttet utover det som var nødvendig og praktisk mulig. Forhold som var skjult eller utilgjengelig på befaringstidspunktet, kan derfor ikke utelukkes. 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Søgne

Oppdragsnr.
1007260058

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Regine Skogmo	Kolbjørn Olsen

Gateadresse
Konvalldalen 2

Poststed	Postnr
SØGNE	4640

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007260058

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Årlig kontroll av ventilasjon

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I parkeringskjelleren

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt fliser på gulv terrasse

Arbeid utført av: Sørflis

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007260058

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007260058

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007260058

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Skogmo	0ea70726aca97d2df82e6 9c4f35642cb6ab000b7	28.09.2026 09:21:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kolbjørn Olsen	be788e43decdf5ed47130 0fc7d66e01dab569ef0	28.09.2026 13:25:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007260058

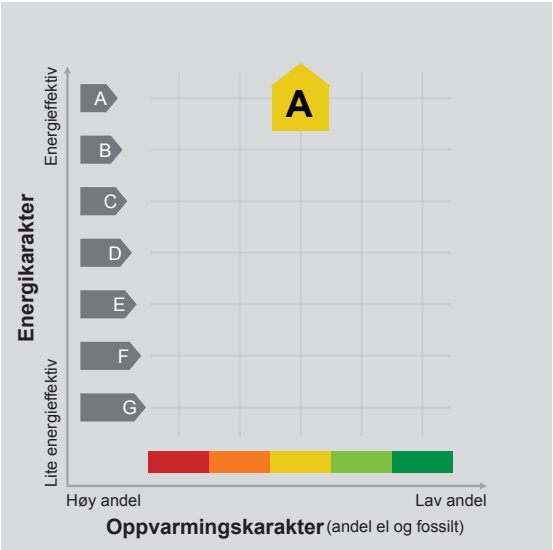
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

ENERGIATTEST

Adresse	Konvalldalen 2
Postnummer	4640
Sted	SØGNE
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	419
Bruksnummer	333
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300660213
Bruksenhetsnummer	H0207
Merkenummer	9bc46c42-ba61-407b-9b66-30625367107f
Dato	24.10.2023
Innmeldt av	Asplan Viak AS v/ INGVILD HAKTORSON



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Konvalldalen 2
Postnummer: 4640
Sted: SØGNE
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0207
Dato: 24.10.2023 8:05:42
Energimerkenummer: 9bc46c42-ba61-407b-9b66-30625367107f

Kommunenummer: 4204
Gårdsnummer: 419
Bruksnummer: 333
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300660213

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	64 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	25 m²
Oppvarmet BRA	108 m²
Totalt BRA	108 m²
Oppvarmet luftvolum	303 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	47,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,41 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	23.05.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,27 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	122 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,51
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,41
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,59
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.10.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Asplan Viak AS
Navn person	Ingvild Haktorson

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	15,7
Ventilasjonsvarme	3,3
Varmtvann	29,8
Vifter	4,6
Pumper	0,0
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	82,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 684 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	61,72 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 048 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	57,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 280 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 684 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 684 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	53,7 %

Sameiet Konvalldalen

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Onsdag 22.04.2026 kl. 19:00
Sted: Aamodt VVS - Linnegrøvan

Hilsen styret i
Sameiet Konvalldalen.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Konvalldalen

Tidspunkt: Onsdag 22.04.2026, kl. 19:00
Sted: Aamodt VVS - Linnegrøvan.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på årsmøtet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styret foreslår Siv Torunn Skagestad.

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Styret foreslår Anne May U Birkeland.

1.3 Valg av protokollvitne

En person til å underskrive årsmøteprotokollen.

Forslag til vedtak: Styret foreslår

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Styret foreslår at innkalling og saksliste godkjennes.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Vindusvask.

Ønsker vi vindusvask?
Årsmøtet tar en diskusjon på hvor ofte og etter hvilke regler dette skal skje.

Forslag til vedtak: Vindusvask gjennomføres 2 ganger pr år etter nærmere fastsatte regler.

5. Saker fra eierne

5.1 Beredskap

Alle er oppfordret til å tenke på egenberedskap i tilfelle krig eller krise. Har sameiet, i tillegg , noen felles beredskapsplan, event lager? Er f eks parkeringskjelleren egnet som tilfluktsrom?

Forslag til vedtak: Styret vurderer å lage felles beredskapsplan for sameiet.

Styrets innstilling: Vi foreslår at nytt styre lager en enkel beredskapsplan og lager plass til egenberedskap i f.eks redskapsboden. Det kan settes opp hyller slik at hver beboer får sin egen plass. Vi ønsker tilbakemelding fra beboere om hva som bør være innhold i denne planen og hva som bør lagres.

5.2 Bokhylle til felles benyttelse.

Det har kommet inn forslag til styret om å lage til en bokhylle til felles benyttelse med byttemuligheter.

Er dette noe som kan være av interesse for flere beboere?

I tilfelle - er det noen som kunne tenke seg å ta ansvar.

Forslag til vedtak: Lage til bokhylle?

Styrets innstilling: Styret foreslår av årsmøtet tar en diskusjon på saken.

6. Styrehonorar

Styret har i budsjett for 2026 foreslått en økning av styrehonorar. Forslaget er på kr 47.500,- Kr 25.000,- til styreleder og 7500,- til hver av de andre styremedlemmene.

Forslag til vedtak: Samlet styrehonorar settes til kr 47.500,-

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av;

Styreleder, Mikal Klungland
Styremedlem, Torbjørn Rønning
Styremedlem, Siv Torunn Skagestad
Styremedlem, Anne May U Birkeland

Varamedlem, Sylvi Haraldstad
Varamedlem, Theodor Sigve Maurstad

7.1 Valg av styreleder

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen har bestått av; Sandor Novak og Målfrid Ueland Helle.

Forslag til vedtak: Som nye styremedlemmer foreslås:
Styremedlem, Sylvi Haraldstad
Styremedlem, Anne Regine Skogmo

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:
Varamedlem, Theodor Sigve Maurstad

7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås: Siv Torunn Skagestad og Anne May U Birkeland.

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Leietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Konvalldalen onsdag 22.04.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV SEKSJONS NR. ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Sameiet Konvalldalen 2025

Sameiet Konvalldalen (org. nr: 932847566) ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Mikal Klungland, Konvalldalen 4
Styremedlem, Torbjørn Rønning, Konvalldalen 2
Styremedlem, Siv Torunn Skagestad, Konvalldalen 2
Styremedlem, Anne May Ueland Birkeland, Konvalldalen 16
Varamedlem, Sylvi Haraldstad, Konvalldalen 6
Varamedlem, Theodor Sigve Maurstad, Konvalldalen 2

Styrets arbeid i 2025

Styret har i 2025 gjennomført 5 styremøter.

Styret har arrangert dugnad vår og høst sammen med Konvalldalen Vel.

Styret og i særdeleshet styrets leder har i løpet av 2025 jobbet med reklamasjonssaker hvor disse, etter styrets mening, har vært de viktigste;

- Mulig garantisak på el-anlegg. Er det montert riktig overspenningsvern?

-Reklamasjon på varmepumpa. Håland vaktmestertjeneste sjekker varmepumpa regelmessig.

- Fjellsikring og avklaring av ansvarsforhold.

- Fall på svalgang i 3 etg.

- Reklamasjon på dør pumpe i 4 etg.

- Heisen.

Andre saker;

- Styret har valgt økonomiansvarlig for å følge opp regnskap og budsjett.

- Styret har inngått avtale om Norgespris på strøm.

- Gjennomført brannøvelse og utarbeidet branninnstruks.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

- Kjøpt og montert opp benk ved inngangsparti.

- Vask av garasjeanlegg.

- Fornyet avtalen med gartner Grethe Ruud om vedlikehold av bed og klipp av busker.

- Styret har startet arbeid med å lage en vedlikeholdsplan.

- Bør vi ha egen avtale om vindusvask? Hvordan skal denne organiseres?

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2026

Resultatrapport klient 361 Sameiet Konvalldalen

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		645 900	645 900	645 900	645 900
Inndekning av kommunale avgifter		39 293	41 088	29 800	35 200
Innbetalt kabel TV/Internett		118 902	114 030	118 440	121 212
Inntekt garasjer		100 800	100 800	100 800	100 800
Oppvarming		142 756	149 626	158 000	111 400
Andre driftsinntekter	1	217 613	59 205	52 000	37 000
Sum inntekter		**1 265 264**	**1 110 649**	**1 104 940**	**1 051 512**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	10 875	563	9 400	8 700
Styrehonorar	3	30 000	30 000	30 000	47 500
Forretningsførerhonorar		33 685	30 405	30 900	33 800
Rådgivningstjenester		7 500	6 250	0	0
Vaktmestertjenester		7 438	0	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	4 230	4 230	4 230	6 697
Vedlikehold/serviceavtaler	5	297 458	313 075	380 670	236 199
Kabel-tv/Internett		120 076	118 536	118 440	121 212
Forsikring		84 378	77 485	85 000	89 600
Kommunale avgifter		136 827	132 478	129 500	129 600
Strøm	6	212 868	223 524	249 000	176 100
Renhold, fellesareal		52 609	79 606	63 300	51 800
Verktøy, driftsmatriell, inventar		11 707	82 002	0	0
Andre driftsutgifter	7	4 425	14 404	4 500	3 500
Sum driftskostnader		**1 014 076**	**1 112 557**	**1 104 940**	**904 708**
Driftsresultat		**251 188**	**-1 908**	**0**	**146 804**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		14 565	11 050	0	500
Annen finansinntekt		1 282	0	0	1 300
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**15 847**	**11 050**	**0**	**1 800**
Årsresultat	**8**	**267 035**	**9 142**	**0**	**148 604**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	9	-267 035	-9 142	0	148 604
Sum disponering av resultat		**-267 035**	**-9 142**	**0**	**148 604**

Balanserapport klient 361 Sameiet Konvalldalen

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		53 365	28 437
Andre fordringer	10	1 805	10 769
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		619 349	380 434
Sum omløpsmidler	**8**	**674 519**	**419 639**
SUM EIENDELER		**674 519**	**419 639**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		367 995	367 995
Årets resultat		267 035	0
Sum egenkapital	**9**	**635 029**	**367 995**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 537	7 980
Leverandørgjeld		32 952	43 665
Sum kortsiktig gjeld	**8**	**39 489**	**51 645**
Sum gjeld		**39 489**	**51 645**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**674 519**	**419 639**

Sameiet Konvalldalen

27.03.2026

(Signert elektronisk)

Mikal Klungland
Styreleder

Anne May Ueland Birkeland
Styremedlem

Siv Skagestad
Styremedlem

Torbjørn Rønning
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

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 tilstede.
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.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av strøm elbillading kr 45 960,- samt fra Konvalldalen Vel ifb dugnad kr 1 653 og kompensasjon fra E Betonggulv vedr. svalegang kr 170 000,-

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	10 875	563
Sum	**10 875**	**563**

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

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	30 000	30 000
Sum	**30 000**	**30 000**

Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Sum	**4 230**	**4 230**

Sameiet har ikke hatt ansatte i regnskapsperioden og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	12 239	8 414
6601 Garasje Vedlikehold	8 125	8 125
6603 Vedlikehold vvs	116 765	0
6604 Vedlikehold elektro	1 536	10 881
6605 Vedlikehold utv. anlegg	39 023	38 069
6608 Service/Vedlikehold heis	25 348	14 580
6609 Kjøp av maling	0	2 162
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	46 703	26 264
6618 Vedlikehold fyring	9 625	179 980
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	25 595	24 600
6630 Brøyting	12 500	0
Sum	**297 458**	**313 075**

Note 6 - Strøm

Strømkostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt (oppvarming) som kommer frem i resultatregnskap er avregning. Forbruk som ikke er avregnet er varmetap, samt oppvarmingskostnad til fellesareal.

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7720 Årsmøte	252	1 387
7770 Bankomkostninger	1 523	1 073
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	3 438
7790 Andre kostnader	775	8 507
Sum	**4 425**	**14 404**

Note 8 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**367 995**	**358 853**
Årets resultat	267 035	9 142
B. Årets endringer i disponible midler	**267 035**	**9 142**
C. Disponible midler UB	**635 029**	**367 995**
Omløpsmidler	674 519	419 639
- Kortsiktig gjeld	39 489	51 645
Disponible midler 31.12	**635 029**	**367 995**

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	367 995	358 853
Årets resultat	267 035	9 142
Sum egenkapital 31.12	**635 029**	**367 995**

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består av avsetning tilgodehavende renteinntekter fastrentekto.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Konvalldalen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Konvalldalen

Styreleder	Mikal Klungland (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Torbjørn Rønning (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Siv Skagestad (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Anne May Ueland Birkeland (sign.)	30.03.2026

Cedra Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til årsmøtet i Sameiet Konvalldalen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Konvalldalen som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 9. april 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-04-09 15:00:30 UTC+02:00

Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1246715

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Konvalldalen onsdag 22.04.2026 kl. 19:00 - Aamodt VVS - Linnegrøvan.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Siv Torunn Skagestad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Anne May Birkeland

1.3 Valg av protokollvitne

En person til å underskrive årsmøteprotokollen.

Vedtak:
Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt:

Thomas Gerrard

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 17

Antall fullmakter:

Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Vindusvask.

Ønsker vi vindusvask?
Årsmøtet tar en diskusjon på hvor ofte og etter hvilke regler dette skal skje.

Vedtak:

Vi sjekker med Konvalldalen Vel om vi kan samarbeide med dem om vask av vinduer.

Flertallet ga uttrykk for at hver enkelt må bestille og betale selv.

5. Saker fra eierne

5.1 Beredskap

Alle er oppfordret til å tenke på egenberedskap i tilfelle krig eller krise. Har sameiet, i tillegg , noen felles beredskapsplan, event lager? Er f eks parkeringskjelleren egnet som tilfluktsrom?

Vedtak:

Styret vurderer å lage felles beredskapsplan for sameiet.

Nytt styre lager en enkel beredskapsplan og lager plass til egenberedskap i f.eks redskapsboden. Det kan settes opp hyller slik at hver beboer får sin egen plass. Vi ønsker tilbakemelding fra beboere om hva som bør være innhold i denne planen og hva som bør lagres.

5.2 Bokhylle til felles benyttelse.

Det har kommet inn forslag til styret om å lage til en bokhylle til felles benyttelse med byttemuligheter.

Er dette noe som kan være av interesse for flere beboere?

I tilfelle - er det noen som kunne tenke seg å ta ansvar.

Vedtak:

Anne og Anne May tar saken videre, Mikal sjekker lovlighet av å ha hylle i bunnen av trappen.

6. Styrehonorar

Styret har i budsjett for 2026 foreslått en økning av styrehonorar. Forslaget er på kr 47.500,- Kr 25.000,- til styreleder og 7500,- til hver av de andre styremedlemmene.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag ble fastsatt til kr. 47.500.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Mikal Klungland har ett år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen har bestått av; Sandor Novak og Målfrid Ueland Helle.

Vedtak:
Følgende styremedlemmer ble valgt:

Mikal Klungland - Styret leder - 1 år.

Torbjørn Klungland - 1 år

Sylvi Haraldstad - 2 år

Anne Regine Skogmo - 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Følgende varamedlemmer ble valgt: Theodor Sigve Maurstad

7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:
Til valgkomité ble valgt:

Siv Torunn Skagestad og Anne May U Birkeland

Protokoll for Sameiet Konvalldalen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Siv Skagestad (sign.)	23.04.2026
Sekretær	Anne May Ueland Birkeland (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Thomas Borger Gerrard (sign.)	23.04.2026

VEDTEKTER
for Sameiet Konvalldalen i Kristiansand kommune

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Konvalldalen. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av gnr. 419, bnr. 333 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.
Sameiet består 21 boligseksjoner som ligger i fra 1. til 3. etasje, samt takplan. Leilighetene er bygget oppå en felles bod og garasjekjeller. Sameiet er oppdelt iht disse vedtekter, lov om eierseksjoner samt tabell under som bl.a viser areal og sameiebrøk pr seksjon:

Leilighets Nr.	Seksjons Nr.	Adresse	Etg.	Formål	Bolig Nr.	BRA m²	Sameiebrøk
1 -A	**1**	Konvalldalen 10	1.etg	Bolig		108,3	**108**
1 -B	**2**	Konvalldalen 8	1.etg	Bolig		82,9	**83**
1 -C	**3**	Konvalldalen 6	1.etg	Bolig		92,1	**92**
1 -D	**4**	Konvalldalen 4	1.etg	Bolig		111,9	**112**
1 -E	**5**	Konvalldalen 16	1.etg	Bolig		108,3	**108**
1 -F	**6**	Konvalldalen 14	1.etg	Bolig		82,9	**83**
1 -G	**7**	Konvalldalen 12	1.etg	Bolig		82,5	**83**
2 -A	**8**	Konvalldalen 2	2.etg	Bolig	H0204	108,3	**108**
2 -B	**9**	Konvalldalen 2	2.etg	Bolig	H0203	82,9	**83**
2 -C	**10**	Konvalldalen 2	2.etg	Bolig	H0202	92,1	**92**
2 -D	**11**	Konvalldalen 2	2.etg	Bolig	H0201	111,9	**112**
2 -E	**12**	Konvalldalen 2	2.etg	Bolig	H0207	108,3	**108**
2 -F	**13**	Konvalldalen 2	2.etg	Bolig	H0206	82,9	**83**
2 -G	**14**	Konvalldalen 2	2.etg	Bolig	H0205	82,5	**83**
3 -A	**15**	Konvalldalen 2	3.- 4. etg.	Bolig	H0304	128,4	**128**
3 -B	**16**	Konvalldalen 2	3.- 4. etg.	Bolig	H0303	102,6	**103**
3 -C	**17**	Konvalldalen 2	3.- 4. etg.	Bolig	H0302	112,8	**113**
3-D	**18**	Konvalldalen 2	3.- 4. etg.	Bolig	H0301	131,9	**132**
3-E	**19**	Konvalldalen 2	3.- 4. etg.	Bolig	H0307	130,4	**130**
3-F	**20**	Konvalldalen 2	3.- 4. etg.	Bolig	H0306	104	**104**
3-G	**21**	Konvalldalen 2	3.- 4. etg.	Bolig	H0305	104,6	**105**
	21 stk					**2152,5**	**2153/2153**

Deling- og sammenslåing av seksjoner kan forekomme. Mindre endringer og tekniske tilpasninger kan forekomme ved ferdigstillelse. En endring ved reseksjonering kan forekomme for å endre antall seksjoner og areal. Vedtektenes § 1 kan bli oppdatert ved reseksjonering.

§ 2
Parkering og boder.

Alle boligseksjonene har privat uteareal på balkong og/eller markterrasse som en del av seksjonen.
Det er en sportsbod og en p-plass pr boligseksjon i kjelleretasjen, disse er organisert som tilleggsareal til seksjonene. En seksjon kan ha flere bod- og p-plasser.

Noen seksjoner har også utvendig parkeringsplass. Oversikt over eierforholdet til de utvendige parkeringsplassene er vedlegg til disse vedtektene.

Eventuelle overskuddsplasser i kjeller tilhører utbygger og kan fritt omsettes eller leies ut.

Boligene har tilgang til felles uteområde i 1. etasje. Alle har tilgang til kjeller fra egen oppgang til bod- og parkeringskjeller samt fellesareal.

Sameiet har rett til adkomst til fellesareal, dette medfører at sameiet har adkomstrett over parkeringsplass 18 som er tillegg til seksjon 16.

Tildelingen av bod- og parkeringsplass tildes før overtakelsen av utbygger og kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det. Dog kan det finne sted en midlertidig omplassering. Det er dimensjonert for 1 stk HC plass for forflytningshemmende i garasjekjelleren, og dersom følgende vilkår i avsnittet under her er til stede, kan det forekomme en midlertidig omplassering.

> Tilrettelagte HC parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Rekkefølgebestemmelser ved tildeling av HC plass utøves ved at den første som søker og oppfyller kravene, jf avsnittet over, skal ha **den plassen som ligger nærmest heisoppgangen** for vedkommende. Ved flere tildelinger blir det nest nærmest.

Ved videresalg av eierseksjon er selger pliktig til å opplyse om ordningen for hvordan HC-plassene er administrert og om det etter vilkårene ovenfor vil kunne være en HC-plass tilgjengelig for en eventuell kjøper med gyldig parkeringsbevis for forflytningshemmede.

§ 3
Organisering av sameiet og råderett

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon og eventuelle tilleggsdeler. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelshaver til sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av seksjonen samt tilleggsareal i samsvar med oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Areal som ikke inngår som del av seksjonen eller tilleggsdel til seksjonen er fellesareal. For enkelte deler av fellesarealene kan det etableres enerett til bruk i samsvar med reglene i eierseksjonsloven § 25. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

Utleie av p-plassene skal fortrinnsvis skje sammen med leiligheten. Dersom bare p-plassen skal leies ut, skal det fortrinnsvis bare være internt i sameiet. Styre kan gi nærmere retningslinjer.

Sameiet er regulert til boligformål. Styret skal orienteres om utleie og kan nekte utleie dersom det er saklig grunn. Korttidsutleie som har karakter av hotellvirksomhet tillates ikke. Sameiet har iht eierseksjonsloven satt maks utleiedager ved kortidsutleie til 60 døgn pr. år. Korttidsleie defineres ved under 30 døgn. Langtidsleie defineres ved over 30 døgn.

Bruksenheten og fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

§ 4
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan det fastsettes en annen fordeling. Det kan fordeles etter nytten eller fordeles med en andel pr seksjon.

Styret fastsetter et beløp pr p-plass pr md. Dette skal dekke driften av plassene samt kunne skille med de som har parkeringsplass(er) og de som ikke her.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et fastsatt beløp pr. md/kvartal som fastsettes på årsmøtet for å dekke felleskostnadene. Det kan også være avsetninger til fremtidig vedlikehold.
Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, inngår i sameiets drift. Skal inntektene fordeles mellom seksjonseierne, skal de fordeles etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk. Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

§ 5
Drifts- og vedlikeholdsansvar

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i

annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 6
Registrering av sameiere

Erverv og utleie av seksjon av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.
Ved eierskifte eller skifte av leietaker kan det påløpe et gebyr til sameiet og forretningsfører.

§ 7
Styret

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på sameiernes vegne i alle forhold som gjelder sameiernes felles rettigheter og forpliktelser. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer og styret velges av og blant seksjonseierne som bor i sameiet.

Styret skal minst 4 medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styreleder og styremedlemmene velges for 2 år av gangen og kan gjenvelges. Varamedlemmer velges for ett år.

Den daglige virksomhet utøves av forretningsfører, dersom slik er engasjert av styret.

Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

§ 8
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale deres honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Alle honorarer skal til enhver tid være markedsmessige.

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av antall medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal etterstrebe åpenhet om sitt arbeid.

§ 9
Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal distribueres til samtlige sameiere. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle disse sakene:

1. Konstituering
2. Godkjenne årsberetningen dersom slik er utarbeidet.
3. Godkjenne regnskap for foregående kalenderår
4. Fastsette styrehonorar for nåværende styre
5. Velge styremedlemmer.
6. Innkommende saker varslet i innkallingen.

For øvrig kan bare saker som er tydelig nevnt i innkallingen behandles av årsmøtet.

§ 11
Årsmøtets beslutningsmyndighet

I årsmøtet har sameierne én stemme pr eierseksjon.

Alle beslutninger treffes ved alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer fra seksjonene i fellesskap:

a) vedtektsendringer
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
f) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 13
Mislighold

Seksjonseiers og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold mv. reguleres av eierseksjonsloven (p.t) §§ 34- 39.

§ 14
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, annen utvendig solavskjerming parabolantenner mv., endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger, endringer på balkonger, markterrasser etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 15
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018, med senere vedtatte forskrifter.

Nabolagsprofil

Konvalldalen 2 - Nabolaget Høllen - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Giskedalen Linje 40, 40E, N40	3 min 0.2 km
Høllen brygge Linje 92	13 min 0.8 km
Tangvall Totalt 14 ulike linjer	4 min 2.4 km
Nodeland stasjon Linje F5	14 min 10.2 km
Kristiansand Kjevik	33 min

Skoler

Nygård skole (1-7 kl.) 342 elever, 29 klasser	15 min 1.4 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 280 elever, 25 klasser	5 min 2.3 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	5 min 2.3 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	4 min 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

Høllen Brygge - Kristiansand Kommu...	12 min
Åros feriesenter	15 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

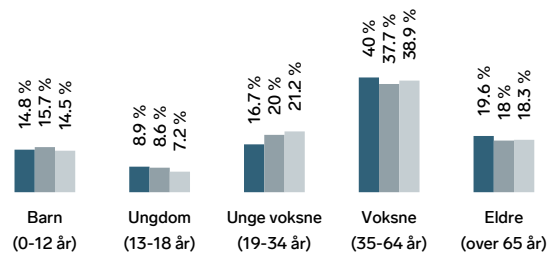
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høllen	1 133	477
Søgne	10 240	4 621
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 79 barn	8 min 0.7 km
Torvmoen barnehage (1-5 år) 60 barn	17 min 1.6 km
Søgne barnehage (1-5 år) 94 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Bunnpris Høllen PostNord	7 min 0.4 km
Kiwi Tangvall	4 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Gateparkering
Lett 89/100

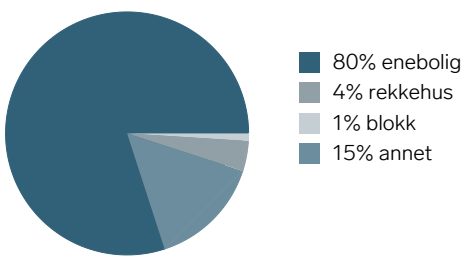
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

Giskedalen balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Nygård skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	14 min 1.3 km
Family Sports Club Søgne	4 min
PDL Center Søgne	4 min

Boligmasse



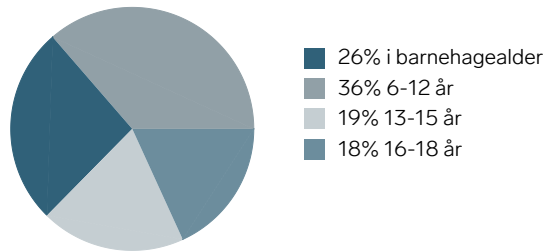
«Fredelig og stille kyststrøk. Med mange muligheter! Strand meter fra nabolaget.»

Sitat fra en lokalkjent

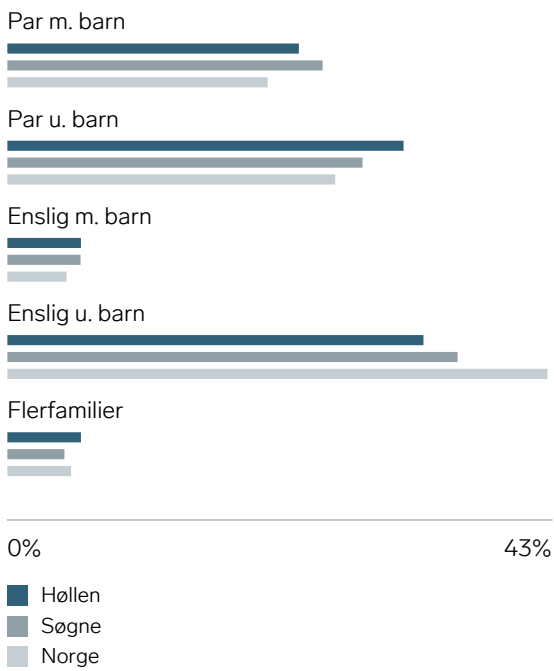
Varer/Tjenester

Brennåsen senter	10 min
Apotek 1 Søgne	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



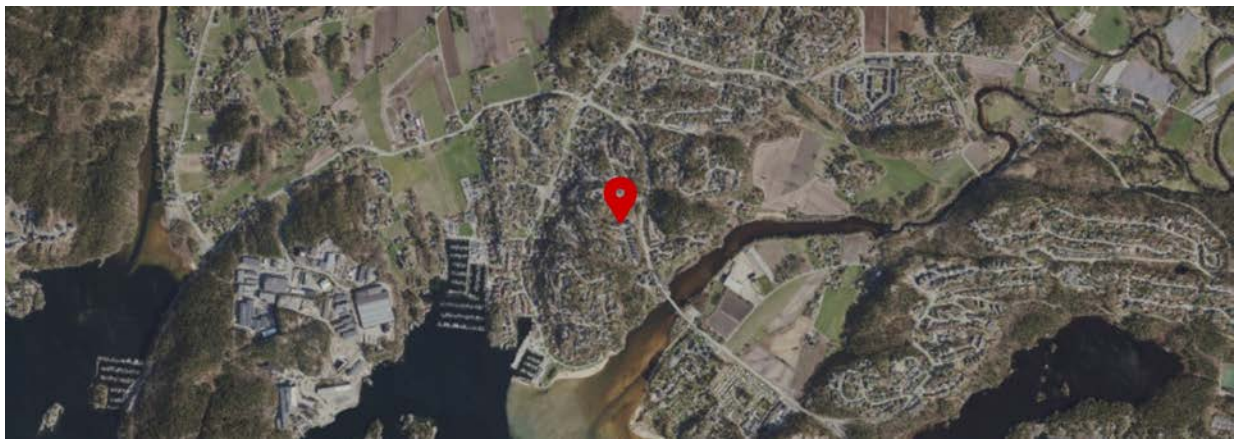
Familiesammensetning

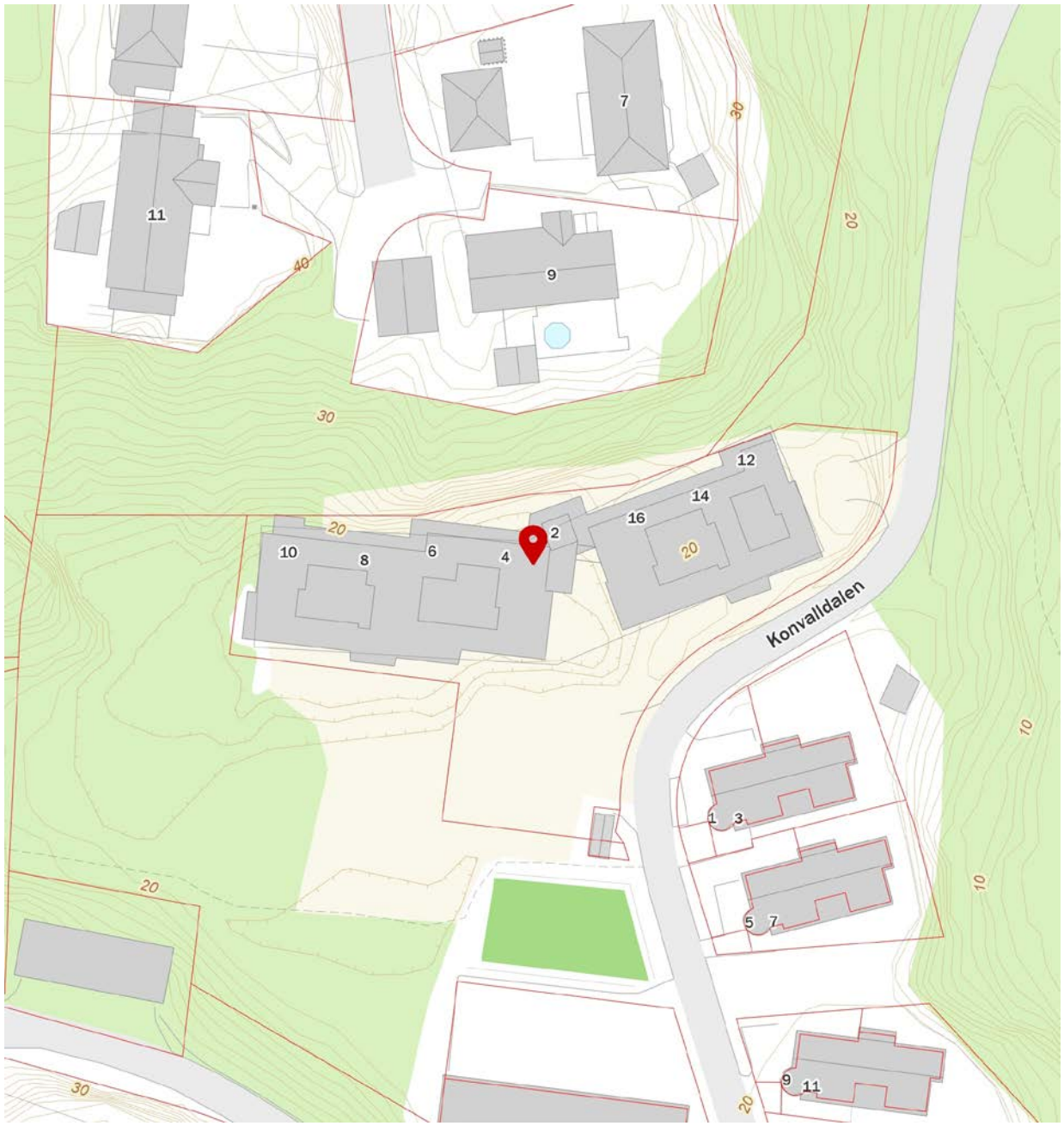


Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside **her.**



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo

HELELIVET

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

Søgne og Greipstad Sparebank