

SLETTHEIA

SLETTHEIVEIEN 61D, 4626 KRISTIANSAND S

Innholdsrik 4-roms leilighet på Slettheia | 114 kvm BRA | Panoramautsikt | 2 innglassede balkonger



Prisantydning: 2 490 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere en lys og innholdsrik leilighet på toppen av Slettheia – velkommen til Slettheiveien 61D!

Flott og romslig 4-roms leilighet i 4. etasje. Kjøkken, bad, og toalettrom ble pusset opp i 2011, og innvendige dører og balkongdøren i stuen er skiftet. Boligen er gjennomgående, med innglassede balkonger på både syd- og nordsiden. Fra balkongen utenfor stuen er det flott panoramautsikt, og det ene soverommet har egen utgang til den andre balkongen.

Leiligheten har følgende innhold:

- entré, bad, wc, stue, kjøkken, 3 soverom, garderobe/bod og 2 innglassede balkonger. I tillegg til egen bod i kjelleretasje.

Velkommen til visning – husk påmelding!

Adresse	Slettheiveien 61D
Prisantydning	2 490 000,- + omk.
Omkostning	74 090,-
Totalpris	2 586 711,-
Fellesgjeld	22 621,-
Felleskostnader	Kr 4 422,-
BRA-i/BRA Total	95/114 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1973
Tomt	5646.3 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
Telefon: 982 80 349
Mail: ts@exbo.no



INNHold



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
33	Egenerklæring
38	Tilstandsrapport
54	Nabolagsprofil
94	Boligkjøperforsikring
96	Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 95 kvm

BRA - b: 19 kvm

BRA totalt: 114 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 2 kvm. Bod4. etasje

BRA-i: 93 kvm.

BRA-b: 19 kvm. Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at inntegnet vaskerom er fjernet og bad utvidet.

Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5646.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt, pent opparbeidede grøntarealer med lekeplasser, sittegrupper og parkering.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 4. etasje i en blokk på toppen av Slettheia, ca. 6 km fra Kristiansand sentrum. Området har mye å tilby for både små og store. Det er flere barnehager og lekeplasser i nærheten, og idrettsplassen ligger rett ved boligområdet. I tillegg finnes barne- og ungdomsskole i nærområdet. Bussforbindelsene er svært gode, med hyppige avganger både til Vågsbygd sentrum med Amfi-senteret og til Kristiansand sentrum.

For turglade er det kort vei til Vågsbygdskauen, med blant annet Øyliheia og den nye, populære dagsturhytta. Etter turen kan kveldene nytes på en av de to innglassede balkongene, som kan brukes store deler av året.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Hailemchiel Kasa Kflay

Tirhas Ghezae Melakoo

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og har følgende innhold:

- entré, bad, wc, stue, kjøkken, 3 soverom, garderobe/bod og 2 innglassede balkonger

Kjelleretasje:

- bod

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Selveierleilighet beliggende i 4 etasje i blokk oppført i 1973.

Det er utført oppussing og oppgraderinger av leiligheten. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand.

Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Selveierleilighet - Byggeår: 1973

UTVENDIG

Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår. Inngangsdør og balkongdør i stue. Balkongdør i stue er skiftet ut. Balkongdør på soverom fra byggeår. Innglasset balkonger med betongdekke og fliser.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv av betongdekker. Gulv med parkett og fliser. Malte vegger, malt tapet og malte betong himlinger. Innvendige profilerte dører. Dørene er skiftet ut.

VÅTROM

Bad pusset opp i 2011 har gulv/vegg med fliser og malt himling.

Baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2011 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

SPESIALROM

Toalettrom pusset opp i 2011 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber fra byggeår. Noen nyere vannledning av kobber. Avløpsrør av plast fra byggeår. Litt nyere avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. Ca. 120 liters eldre varmtvannstank. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Selveierleilighet

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

Dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at inntegnet vaskerom er fjernet og bad utvidet. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

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.

Badstue på veranda medfølger (har ikke vært koblet til

og testet av selger - ingen garantier på denne). Denne må ha egen strømkurs som må legges opp av ny eier.
2 garderober medfølger ikke.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2011:

- pusset opp bad, toalettrom og kjøkken.

Modernisert/Påkostet år

2011

Parkering

På oppmerkede plasser ved leilighetsbygget etter gjeldende regler.

Det er eierskap til garasjetomt som følger med leiligheten. Det er ikke garasje tilhørende. Kontakt megler for nærmere opplysninger.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP595247

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: elektrisk.

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

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

Info strømforbruk

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A-G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Eiendomsskatt kommer i tillegg med 2 232 kr per år (2025).

Eiendomsskatt

Kr 2 232

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 017 182

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 068 728

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

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: 4 422 kr per måned. Beløpet består av:

driftskostnader: 3 487 kr
avdrag på felleslån: 139 kr
renter på felleslån: 141 kr
bredbånd fra Telenor: 655 kr

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4422

Andel Fellesgjeld

Kr 22 621

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

15.09.2026

Kommentar fellesgjeld

Långiver: DNB

Opprinnelig låneår: 2021. Første termin var 01.09.2021, og siste termin er 01.12.2035.

Lånetype: Annuitetslån med fire terminer per år

Rentesats: 7,35 % p.a. per 15.09.2026

Avdragsfri periode: Ingen. Lånet har løpende avdrag.

Saldo felleslån: 798 811 kr per 15.09.2026

Andel av saldo: 22 621 kr per 15.09.2026 (23 389 kr per 31.12.2025)

SAMEIET

Sameienavn

Slettheiveien 61 Sameiet

Organisasjonsnummer

975654869

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er generelt forbud mot husdyrhold i sameiet. Styret følger imidlertid de retningslinjer som er gitt i Lov om eierseksjoner § 19.

Det er en forutsetning for husdyrhold at det søkes styret på forhånd, og at det aksepteres skriftlig den avtalen for husdyrhold i Sameiet Slettheiveien 61 som er godkjent av sameiemøte til en hver tid.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 1058, seksjonsnummer 33 i Kristiansand kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 09.04.1975.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.04.1975.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Eiendommen er regulert til bolig, og tilhører reguleringsplan Slettheia VI datert 10.12.1969.

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

2 490 000,00 (Prisantydning)

22 621,00 (Andel av fellesgjeld)

2 512 621,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

62 800,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

63 890,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

74 090,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 576 511,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 586 711,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 74 090

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Meglernes vederlag

Provisjon:

kr. 72 866,- 2,90 % 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. Forretningsførerergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 132 067,-

Oppdragsansvarlig

Terje Kvelland Skaara

Eiendomsmegler / Partner

ts@exbo.no

Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

15.10.2026



















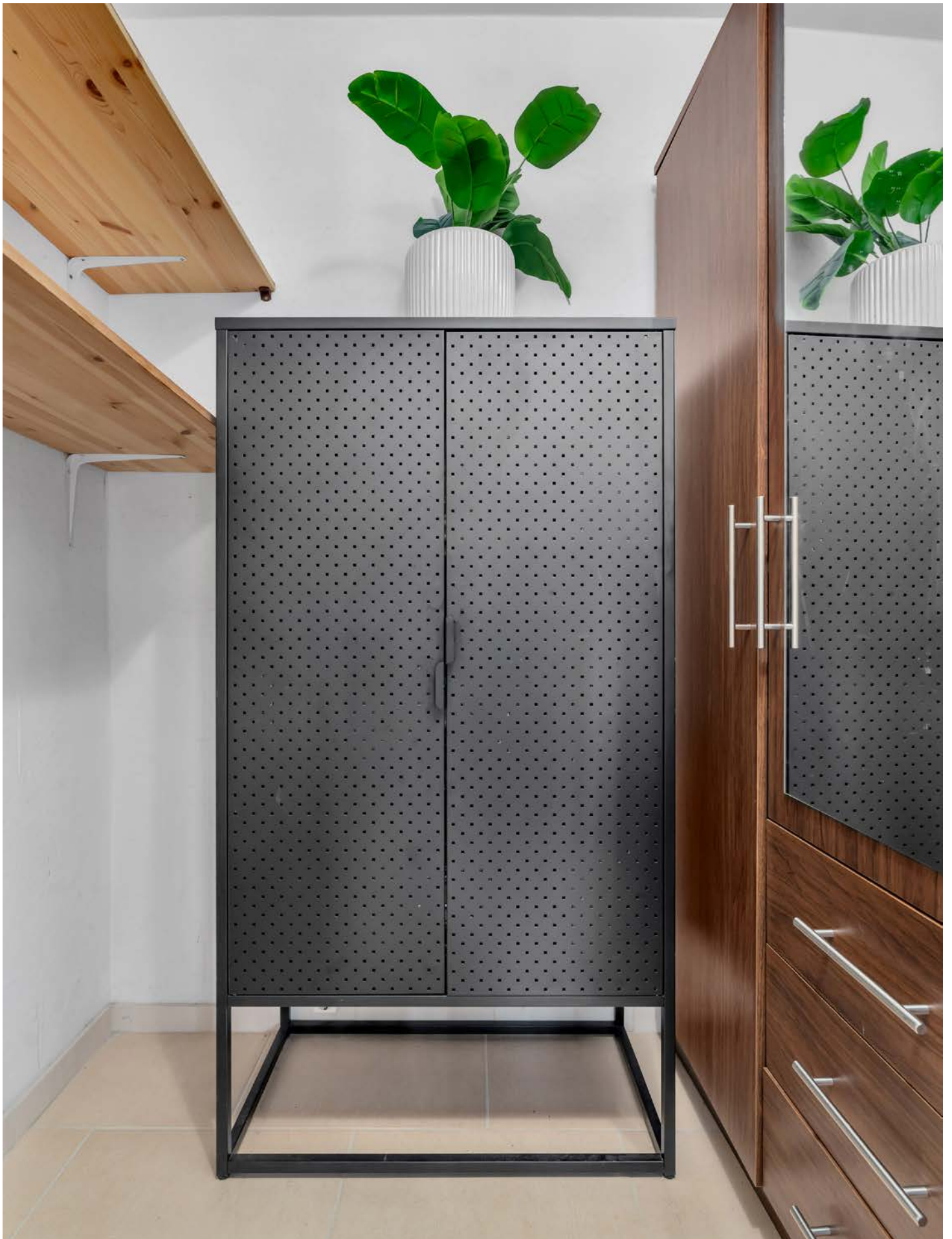
























exbo



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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260231	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tirhas Ghezae Melakoo	Hailemchiel Kasa Kflay
Gateadresse	
Slettheiveien 61D	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4626
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001260231

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

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 skjevgkre 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 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

Beskrivelse

Badstue på veranda må ha egen strømkurs. Vi har ikke brukt den. Den medfølger, uten garantier.

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: 1001260231

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tirhas Ghezae Melakoo	88a6491c6b127f345f456c 623169e3d548968172	17.09.2026 10:04:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hailemchiel Kasa Kflay	8039e7647352d2fbed188 c01613892407bd8ece5	17.09.2026 10:03:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260231

- 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>

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Slettheiveien 61 D, 4626
KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 14, bnr. 1058, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 22.09.2026

Rapportdato: 23.09.2026

Oppdragsnr.: 16579-6260

Eiendomsverdi ref nr: TJ1137

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 **NITO**

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.

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i 4 etasje i blokk oppført i 1973.
Det er utført oppussing og oppgraderinger av leiligheten.
Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand.
Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Selveierleilighet - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår. Inngangsdør og balkongdør i stue. Balkongdør i stue er skiftet ut. Balkongdør på soverom fra byggeår. Innglasset balkonger med betongdekke og fliser.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille/gulv av betongdekker. Gulv med parkett og fliser. Malte vegger, malt tapet og malte betong himlinger. Innvendige profilerte dører. Dørene er skiftet ut.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad pusset opp i 2011 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2011 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom pusset opp i 2011 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber fra byggeår. Noen nyere vannledning av kobber. Avløpsrør av plast fra byggeår. Litt nyere avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. Ca. 120 liters eldre varmtvannstank. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

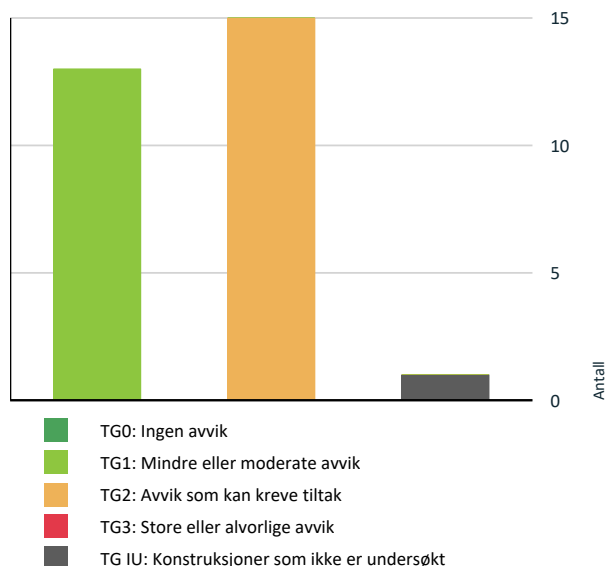
Selveierleilighet

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

Dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at inntegnet vaskerom er fjernet og bad utvidet. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)



Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)



Våtrom > 4 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)



Våtrom > 4 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)



Våtrom > 4 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)



Toalettrom > 4 etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)



Toalettrom > 4 etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk med høyde på 89cm og 93cm. [Gå til side](#)



Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1973

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet til eiers egen anvendelse.

Standard
Leilighet med ok standard.

Vedlikehold
Leiligheten er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Vinduer med varierende slitasje og flere vinduer med punktert glass.

Konsekvens/tiltak
• Behov for utskiftinger.

! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Inngangsdør og balkongdør i stue. Balkongdør i stue er skiftet ut.

! TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Balkongdør på soverom fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Balkongdør med normal slitasje og punktert glass.

Konsekvens/tiltak
• Behov for utskifting nærmer seg.

! TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkonger med betongdekke og fliser.

Vurdering av avvik:

- Flere gulv fliser har bom (hulrom under).
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk med høyde på 89cm og 93cm.

Konsekvens/tiltak

- Gulv fliser med bom kan løsne/sprekke.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Ukjent om det finnes tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Innhente dokumentasjon om mulig. Tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget er opp til Sameie å rekvirere.

INNENDIG

! TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett og fliser.

! TG 2 Overflater - gulv

Vurdering av avvik:

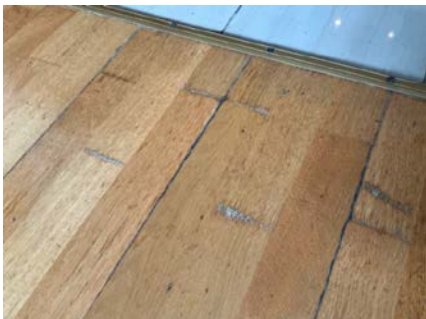
- Parkett har stedvis noen merker/mindre skade, på et soverom er det skjøtet inn noe parkett og flere gulv fliser i bod har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Behov for noe oppussing. Fliser med bom kan løsne/sprekke.



Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger, malt tapet og malte betong himlinger.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Vurdering av avvik:

- Innvendige overflater har stedvis noen merker og noe løsnet teip i plateskjøt i himling på bad.

Konsekvens/tiltak

- Behov for noe oppussing.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av betongdekker. Målt høydeforskjell på gulv opptil 10mm gjennom hele rom.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 4 etasje og radonmåling er lite relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører. Dørene er skiftet ut.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp i 2011.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt. Gulv er tilnærmet flatt. Det er 5mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Ingen oppkant med membran ved dør. Noen gulv fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Ved vannsøl vil det bli vannansamling i områder på gulvet. Oppkant med membran ved dør bør etableres. Fliser med bom kan løsne/sprekke.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plast sluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Over halvparten av forventet brukstid på sluk fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Sluk med begrenset rest brukstid.



4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Luftespalte i dør bør etableres.

4 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig da skillevegger er av betong/lettbetong.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2011 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. En sokkel langs gulv er løs.

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

TOALETTRUM

4 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom pusset opp i 2011 har gulv/vegg med fliser og malt himling.

4 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

4 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Luftespalte i dør bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår.

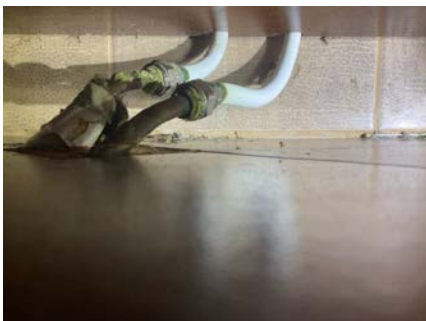
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Noen nyere vannledning av kobber.

! TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Litt nyere avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufterventil i vinduer.

! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 120 liters eldre varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 forenklete 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

Sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av usikkerhet, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk med høyde på 89cm og 93cm.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

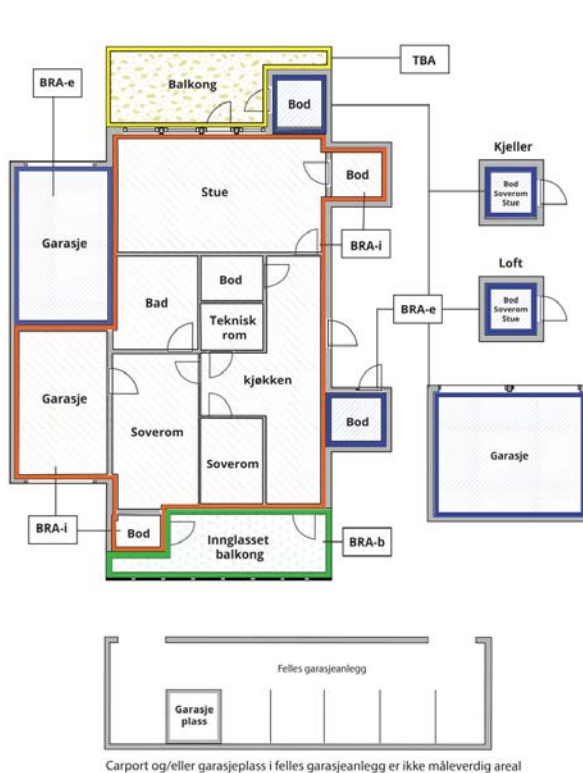
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	93		19	112	
Underetasje		2		2	
SUM	93	2	19		
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Entré, bad, toalettrom, stue, kjøkken, 3 soverom, bod		2 innglassede balkonger
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at inntegnet vaskerom er fjernet og bad utvidet. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Hailemchiel Kasa Kflay	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	1058		33	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Slettheiveien 61 D

Hjemmelshaver

Kflay Hailemchiel Kasa, Melakoo Tirhas Ghezae

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	09.04.1975	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.09.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

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 minimumsinholdet 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."*

Nabolagsprofil

Slettheiveien 61D - Nabolaget Slettheitoppen vest - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Øvre Slettheia skole Linje M3, N3, 51, 52	2 min	0.2 km
Kartheia E39/Eigevannskrysset Totalt 21 ulike linjer	5 min	2.6 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min	4.9 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	9 min	5.1 km
Høllen brygge Linje 92	20 min	15.8 km

Skoler

Karuss skole (1-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	22 min	2 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 323 elever, 26 klasser	6 min	2.9 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 454 elever, 40 klasser	7 min	3.3 km
Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 55 elever, 5 klasser	8 min	3.5 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	6 min	2.5 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	7 min	3 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	12 min	6.4 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

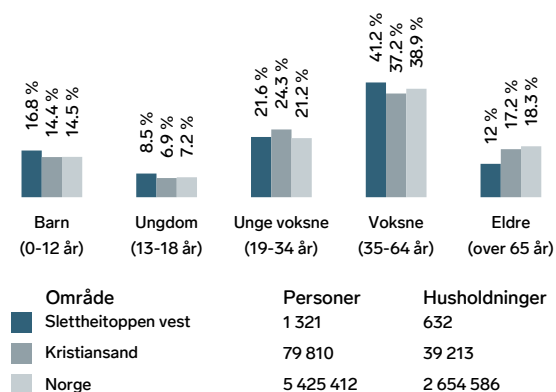
Veldig trygt 70/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Øvre Slettheia barnehage (0-5 år) 80 barn	2 min	0.2 km
Karuss barnehage (1-5 år) 61 barn	22 min	1.9 km
Linerla barnehage (1-5 år) 65 barn	4 min	2.1 km

Dagligvare

Coop Mega Vågsbygd PostNord	5 min	2.2 km
Kiwi Vågsbygd Senter	6 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



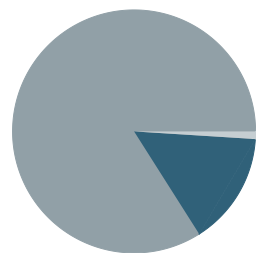
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

	Slettheibingen Øvre Slettheia skole Ballspill	2 min 0.1 km
	Øvre Slettheia skole flerbruksbane as... Ballspill	2 min 0.1 km
	Trimeriet Rige	29 min
	Just Best Padel	6 min

Boligmasse

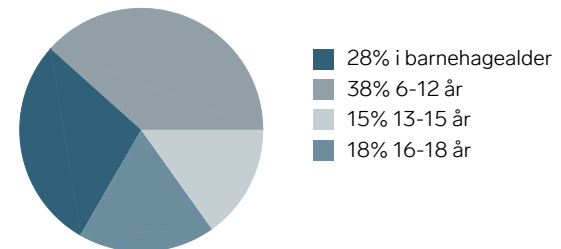


15% enebolig
84% blokk
1% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Vågsbygd	6 min
	Apotek 1 Trekanten Vågsbygd	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

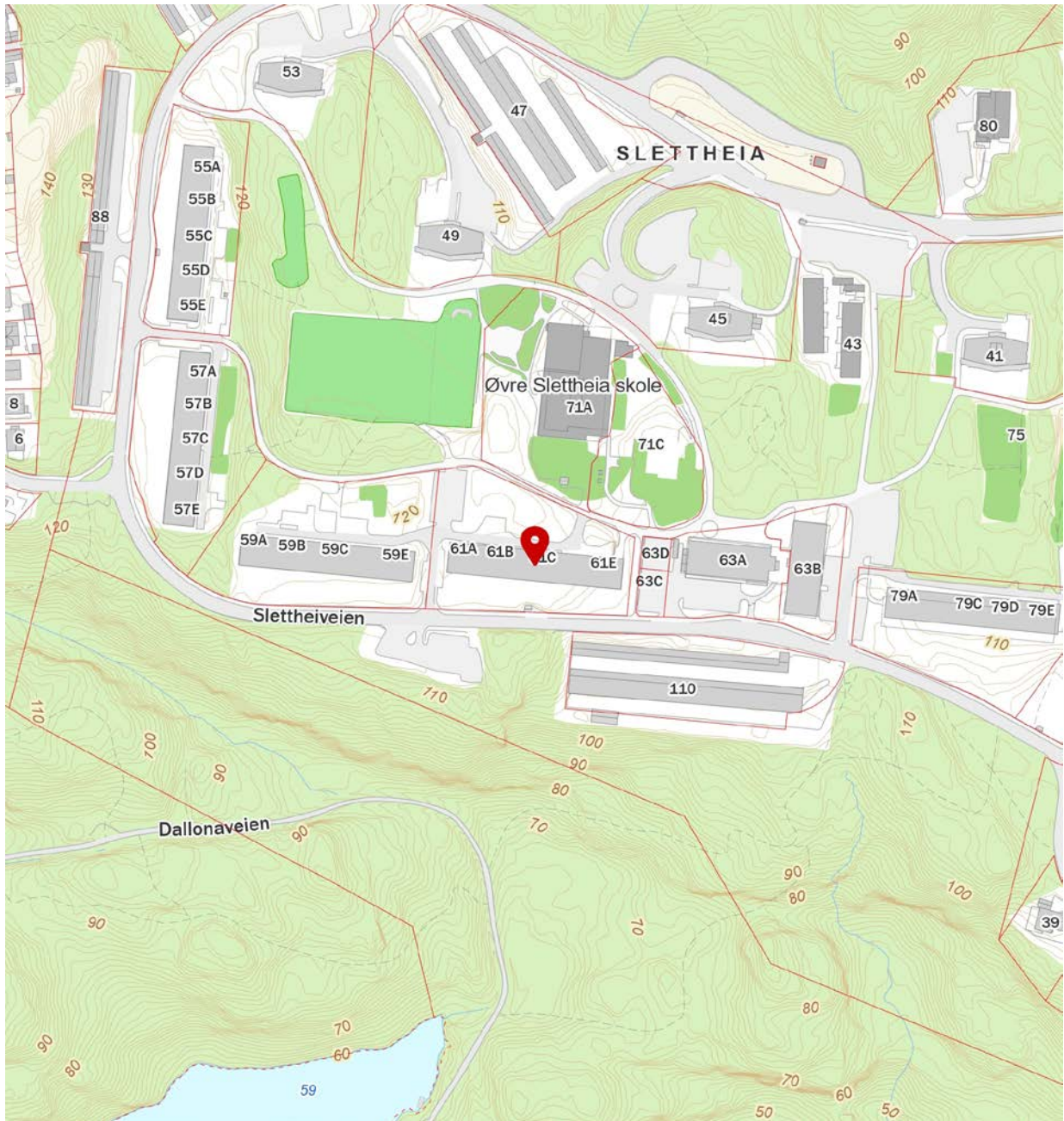


0% 52%

Slettheitoppen vest
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Slettheiveien 61 Sameiet mandag 27.04.2026 kl. 18:00 - Styrerom i Slettheiveien 61 E, første etasje.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Åsne-Louise Halvorsen.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Harald Jakobsen.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Jostein Sandve.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Seksjoner representert.

11, 13, 17, 20, 29, 30, 31, 34, 39, 40.

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 10

Antall fullmakter: 0

Totalt: 10 stemmeberettigede.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble enstemmig godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Besøk av Hamza Farhat, daglig leder og eiendomsmegler i DNB eiendom

Farhat holder et kort informasjonsinnlegg om boligmarkedet, med særlig fokus på Kristiansand og Slettheia.

Innlegget vil inneholde:

- Oppdatert statistikk og innsikt i boligmarkedet
- Konkrete råd for hvordan man kan øke boligens verdi før et eventuelt salg

Dette gir både styret og beboerne verdifull kunnskap og bedre forutsetninger ved et mulig salg, samt økt forståelse for markedet vi møter når vi skal kjøpe leilighet.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Saker fra sameier: ønske om kameraovervåking i sameiet

En eier har meldt inn ønske om å etablere kameraovervåking i sameiet. Årsmøtet tar stilling til om tiltaket er aktuelt, hensiktsmessig og ønskelig.

Ved spesifisering under møte fremkommer det at callinganlegg med kamra også er ønskelig.

Vedtak:

Styret vil innhente pristilbud, gjennomgå gjeldende regelverk og avklare de tekniske forutsetningene for installasjon.

Enstemmig vedtatt.

6. Styrehonorar

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

Styret ønsker indeksregulering av honoraret, da dette ikke har blitt regulert de siste årene.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag ble fastsatt til kr. 62 400,-

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

Enstemmig vedtatt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Åsne-Louise Halvorsen har ett år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Birgit Solberg stiller til gjenvalg.

Harald Jakobsen stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble enstemmig valgt:

Styreleder: Åsne-Louise Halvorsen, et år igjen.

Styremedlem: Susanna Keskin Ciz, valgt for to år.

Styremedlem: Harald Jakobsen, valgt for to år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Odd Villy Bjørnholm stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble enstemmig valgt:

Første varamedlem: Odd Villy Bjørnholm, valgt for et år.

Andre varamedlem: Birgit Solberg, valgt for et år.

Protokoll for Sletttheiveien 61 Sameiet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Åsne-Louise Halvorsen (sign.)	28.04.2026
Sekretær	Harald Jakobsen (sign.)	28.04.2026
Protokollvitne	Jostein Sandve (sign.)	28.04.2026
Protokollvitne	Åsne-Louise Halvorsen (sign.)	28.04.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SLETTHEIVEIEN 61 SAMEIET mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Styreverom i Slettheiveien 61 E, første etasje.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Åsne-Louise Halvorsen velges til møteleder.

Enstemmig.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Nestleder Harald Jakobsen fører protokollen.

Enstemmig.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Møteleder, sammen med Birgit Solberg , signerer protokollen.

Enstemmig.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det var 8 stemmeberettigede til stede.

Seksjon 1, 11, 12, 13, 20, 25, 33, 34 representert.

Ingen fullmakter.

Vedtak:

Enstemmig.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

Enstemmig.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

Enstemmig.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen sak er meldt inn fra sameiere.

Vedtak:

Ikke aktuelt.

5. Saker fra styret

Styret ønsker å sjekke muligheten til å etablere pipe/ildsted i leilighetene våre. Arkitekt må muligens kontaktes, i tillegg til pipemontør. Økonomi vurderes først, både mht. arkitekt og etablering av pipe.

Vedtak:

Årsmøtet forkastett forslaget.

Enstemmig.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag.

Årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av. Praksis hos oss er det siste.

Vedtak:

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

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Åane-Louise Halvorsen valgt til styreleder for 2 år.

Enstemmig.

7.2 Valg av styremedlemmer

Harald Jakobsen (nestleder) og Birgit Solberg (medlem), er valgt som styremedlemmer for to år (2024 - 2026).

Vedtak:

Ikke aktuelt. Styremedlemmene har et år igjen av perioden.

7.3 Valg av varamedlemmer

Susanna Keskin Cis og Odd Willy Bjørnholm er varamedlem.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Odd Willy Bjørnholm valt til 1. varamedlem. Susanna Keskin Cis valgt til 2. varamedlem.

Begge valgt for et år.

Protokoll for SLETTHEIVEIEN 61 SAMEIET

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Åsne-Louise Halvorsen (sign.)	29.04.2025
Sekretær	Harald Jakobsen (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Åsne-Louise Halvorsen (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Birgit Solberg (sign.)	29.04.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SLETTHEIVEIEN 61 SAMEIET tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 - Styrerom i Slettheiveien 61 E, første etasje.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Åsne -Loise Halvorsen leder møtet.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Harald Jakobsen fører protokoll.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Birgit Solberg signerer protokoll sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Seksjoner representert. 11-13-33-1-17-34-31-40-20.

Vedtak:

9 stemmebertige.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra sameier

Sette opp plantekasser (pallekarmer) for dyrking av bær og grønnsaker, gjerne på inngangssiden av blokk.

Dette er meldt inn av en sameier, men det er åpent også for andre sameiere som måtte ønske å være med i dette.

Vedtak:

Det gis anledning for at sameier som har meldt inn saken, tar initiativ til innkjøp og etablering av plantekasser, i samarbeid med styreleder.

Orientering:

På spørsmål fra sameier angående elektrikerarbeid opplyses det at sameiet har avtale med Elektroexperten. Avtalen kan benyttes av beboerne privat.

Styret oppfordrer alle sameier til å benytte seg av hjemmesiden hos SØBO, sobo.no.

5. Styrehonorar

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 60 000, - Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder, Åsne-Louise Halvorsen, ble i 2023 valgt for to år og står ikke på valg i år.

Vedtak:

Styreleder, Åsne-Louise Halvorsen har 1 år igjen av perioden og står ikke på valg i år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Begge styremedlemmer står på valg i år. Rikke Melchior er flyttet og stiller ikke til gjenvalg. Harald Jakobsen er nestleder og stiller til gjenvalg. Birgit Solberg har fungert som vara for Rikke Melchior, og stiller til valg som styremedlem for kommende periode.

Vedtak:

Harald Jakobsen og Birgit Solberg velges til styremedlem for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Styret utfordrer dagens varamedlem, Odd Willy Bjørnholm, til å være varamedlem nok en periode - ett år. I tillegg utfordrer vi én av de andre sameierne til å stille som vara.

Vedtak:

Odd Willy Bjørnholm og Susanna Keskin Ciz velges til varamedlem for 1 år.

Protokoll for SLETTHEIVEIEN 61 SAMEIET

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Åsne-Louise Halvorsen (sign.)	23.04.2024
Sekretær	Harald Jakobsen (sign.)	24.04.2024
Protokollvitne	Åsne-Louise Halvorsen (sign.)	23.04.2024
Protokollvitne	Birgit Solberg (sign.)	24.04.2024

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i SLETTHEIVEIEN 61 SAMEIET tirsdag 11.11.2025 kl. 18:00 - Styrerom oppgang E.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Åsne,-Louise Halvorsen

Vedtak:

Enstemmig.

1.2 Valg av protokollfører

Harald Jakobsen.

Vedtak:

Enstemmig.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

- Odd Willy Bjørnholm, sammen med møteleder.

Vedtak:

Enstemmig.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

7 stemmer.

Seksjon 1-10-17-21-31-33. eepresentert.

Vedtak:

Enstemmig.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjent.

Vedtak:

Enstemmig.

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunderen.

Vedtak:

Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

Enstemmig.

Protokoll ekstraordinært møte for SLETTHEIVEIEN 61 SAMEIET

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Åsne-Louise Halvorsen (sign.)	11.11.2025
Sekretær	Harald Jakobsen (sign.)	12.11.2025
Protokollvitne	Åsne-Louise Halvorsen (sign.)	11.11.2025
Protokollvitne	Odd Willy Bjørnholm (sign.)	07.12.2025

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET

SLETTHEIVEIEN 61

Oppdatert 19.april 2016.

VEDTEKTER FOR SAMEIET SLETTHEIVEIEN 61

1. *Navn..*

Sameiets navn er Sameiet Slettheiveien 61. Sameiet består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon av eiendommen gnr.14 og bnr.1058 i Kristiansand Kommune i henhold til begjæring om oppdeling av 2.mai 1984 og tinglyst den 3.mai 1984.

Sameiet er fordelt med

9 boligseksjoner hver på 3.22 andeler
12 boligseksjoner hver på 2.82 andeler
9 boligseksjoner hver på 2.42 andeler
10 boligseksjoner hver på 1.50 andeler
1 nærings seksjon på 0.40 andel
til sammen 41 med 100 andeler

2. **Formålet med sameiet er å:**

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg, fellesarealer og nærings seksjon.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

3. **FYSISK RÅDERETT**

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av andre seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelige hindres i den bruk anleggene som er avtalt og forutsatt.

Det er med alminnelig flertall fastsatt vanlige husordensregler for eiendommen.

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameie.

Originalinnretninger som er tenkt å fungere eller fremstå visuelt sammen, som f.eks. avtrekksvifte på våtrom eller kjøkken og rekkverk på veranda mv. må ikke endres av den enkelte sameier. Dette gjelder ikke normal slitasje.

Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, omdømme eller å avverge ulemper/ulykker, kan sameiet styre sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

4. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Som nevnt i Lov om Eierseksjoner av 23.mai 1997 § 25, har sameiet panterett i den enkelte seksjon for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet og som er vedtatt av sameiemøtet med minst 2/3 flertall.

Således har sameiet pant tilsvarende folketrygdens grunnbeløp (1G) på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Erverver og leietaker av seksjon må godkjennes av styret.

Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn for det.

5. FELLESUTGIFTER/MISLIGHOLD.

Den enkelte sameier skal etter vedtak av styret innbetale et a kontobeløp forskuddsvis pr. måned til dekning av felleskostnadene.

Styrets vedtak skal være begrunnet.

Unnlatelse av betaling av de utlignede andeler av sameiets forpliktelser, anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet v/styret rett til å kreve seksjonen solgt i henhold til Lov om eierseksjoner av 23.mai 1997.

Utgiftene ved eiendommen som ikke knyttes til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Hvis sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører høyere fellesutgifter, må vedkommende bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier. For øvrig følges det som fremgår av Lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 med senere endringer.

6. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSE

For sameiets fellesansvar og forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sameierbrøken.

7. ETTERSYN M.V.

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til vedkommende sameier og sameiet for øvrig.

8. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel eller fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Jfr. Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997; § 27.

9. SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiemøte med forslag-, tale-, og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har også rett til å være til stede og til å utale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av seksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

10. INNKALLING TIL ORDINÆR SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

11. INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ekstraordinære sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig. Eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med varsel på kun tre dager, høyst tjue dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

12. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med EN stemme for hver seksjon. Eventuelle leietakere har møterett, som nevnt i pkt.9, men har ikke stemmerett.

En sameier kan møte ved fullmektig. Denne skal da legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet.

Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse til det med vanlig flertall

Det ordinære sameiermøtet skal:

- a) Behandle styrets årsberetning.
- b) Behandle og eventuelt godkjenne årsregnskap.
- c) Foreta valg jfr. punkt 15.
- d) Behandle saker som nevnt i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes en uke før ordinært sameiermøte til alle sameiere med kjent adresse.

Sameiermøte ledes av styreleder, med mindre det velges en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

13. SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- a) Vedtak som nevnt i Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 § 30, annet ledd
- b) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som går utover vanlig forvaltning og ordinært vedlikehold, og som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må anses for vesentlige.
- c) Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

14. UGILDHET

Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

15. SAMMENSETNING AV STYRET

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall. Valgperioden er to år av gangen for styremedlemmer, og et år for varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem.

Styret skal bestå av to styremedlemmer og styreleder samt minst to varamedlemmer. Det foretas valg hvert år, slik at styreleder velges det ene året, styremedlemmene det andre året. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet.

16. INNKALLING TIL STYREMØTE

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov eller når et styremedlem eller foretningsfører forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møte og de saker som vil bli behandlet.

17. STYREMØTER

Styremøter ledes av styrelederen, dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt nestleder, velger styret møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal undertegnes av møteleder og styrets medlemmer.

18. STYRETS KOMPETANSE M.V.

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 sameiermøtet.

Det hører under styret å ansette foretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føretilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, utgjør møteleders stemme utslaget.

19. REPRESENTASJON

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiets felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette punkt, kan styreleder saksøkes og saksøke med bindene virkning for alle sameierne.

Har styret, styremedlemmer eller foretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjon ikke bindene for sameierne, dersom sameierne godgjør at meddskontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og at det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjon gjeldene.

20. UGILDHET FOR STYREMEDLEM

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredet personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for foretningsføreren.

21. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal føres av en autorisert regnskapsfører.
Regnskapet skal revideres av revisor valg av sameiemøtet.

For øvrig følger sameiet Lov om eierseksjoner nr 31 av 23.mai.1997 med senere endringer.

HUSORDEN/BOREGLER FOR SAMEIET SLETTHEIVEIEN 61

(Oppdatert årsmøte 19. april 2006)

HUSORDEN/BOREGLER ER IKKE BARE PLIKTER. DET GIR OGSÅ RO, ORDEN OG HYGGE I HJEMMENE. IMIDLERTID PLIKTER DEN ENKELTE SAMEIER (LEIETAKER) Å KJENNE HUSORDEN/BOREGLENE OG SE TIL AT DISSE BLIR FULGT.

1. RO OG ORDEN

Hamring, banking og boring etc. skal ikke utføres etter klokken 19.00 på hverdager, og klokken 17.00 på lørdager og dag før helligdag.

På søn.- og helligdager skal det være ro.

Etter klokken 23.00 skal det være ro i blokk.

Holdes det selskap” ut i de små timer” må det vises naboehensyn. Gi beskjed til naboer på forhånd. Husk at lyd forplanter seg lett gjennom betongvegger. Radio-TV mottaker må ikke benyttes slik at de er til sjenanse for andre. For musikk og sangundervisning i leilighetene, må det innhentes tillatelse fra nærmeste naboer, både under og over. For øvrig skal det være rolig i oppgangene og utenfor bygningen om kvelden eller om natten. Unødvendig opphold i trapper og ganger er ikke tillatt, for verken barn eller voksne. Det er forbudt å lufte gjennom entredøren.

Ytterdører skal holdes låst til enhver tid. Foreldre plikter å påse at barna overholder bestemmelsene i husorden/bo reglene.

2. SKADER OG VEDLIKEHOLD

Skader i leiligheten må seksjonseier selv sørge for og reparere, såfremt dette ikke dekkes av sameiets forsikring. Ved skader som skal dekkes av sameiet forsikring, skal sameiets styre kontaktes før håndverkere rekvireres. Dette kan kun fravikes i tilfeller der store verdier står på spill. I slike tilfeller skal sameiets styre kontaktes umiddelbart etter. Ved slike skader er for øvrig alle i henhold til norsk lov forpliktet til å begrense skadene mest mulig.

Tegning, riping etc. på vegger ute som inne må utbedres av de ansvarlige. Dersom det er barn som er ansvarlig kan foreldrene pålegges et erstatningsansvar på inntil kr. 10 000.

Lufting av radiator skal utføres av sameiet. Til dette benyttes spesialnøkkel. **Radiator rørene ligger i tak(himling). En må derfor lokalisere disse før en borer i tak.**

Det er ikke tillatt å sette opp motoriserte kjøkkenvifter for avtrekk. Det er viktig at spalteventiler i vinduer er åpne, for at det ikke skal bli undertrykk i leiligheten, men samtidig og en god kvalitet på inneluft i leiligheten.

Den enkelte sameier er ansvarlig for vedlikehold av sin bruksenhet. Dersom sameier ikke utfører påkrevd vedlikehold, kan styret, dersom det kan få konsekvenser for sameiets verdier og omdømme, etter forhåndsvarsel, få utført vedlikeholdet på sameiers regning. Vedlikehold og utskifting på utvendige fasade, må ikke endres fra det opprinnelig utseende og males/beises i samme farger som før. Sameiernes pliktige vedlikehold kan, på henvendelse til styret, samkjøres og koordineres fra styrets side, dersom det er omfattende. Styrets ansvar er vedlikehold av felles utvendige og innvendige arealer, fasader, tak, felles VVS og elektrisk.

3. VEGGDYR – SOPPSKADER ETC.

Dersom det oppdages veggdyr, soppskader etc. i en leilighet, må styret straks underrettes. Ved unnlatelser kan den enkelte seksjonseier bli gjort ansvarlig, dette da slike skader er svært alvorlige og må utbedres så snart som mulig.

3. NØKLER

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å skaffe nye nøkler dersom disse mistes. Nøkler kan rekvireres gjennom styret. Det finnes ingen "masterkey" til leilighetene. Følgelig kan ikke styret hjelpe til om noen har låst seg ute. Kontakt rednings – eller vaktelskap.

4. HUSDYRHOLD

Det er generelt forbud mot husdyrhold i sameiet. Styret følger imidlertid de retningslinjer som er gitt i Lov om eierseksjoner § 19. Det er en forutsetning for husdyrhold at det søkes styret på forhånd, og at det aksepteres skriftlig den avtalen for husdyrhold i Sameiet Slettheiveien 61 som er godkjent av sameiemøte til en hver tid.

Det er båndtvang i sameiets områder hele året.

Mating av dyr og fugler innenfor boligsameiets områder er ikke tillatt og vil bli påtalt.

6. VERANDA

HOVEDVERANDA skal være ryddig og ingen gjenstander skal være synlig over rekkverket. Det er ikke tillatt å ha radio,-fjernsyn,-og /eller satellittantenne (parabol) på verandaen eller taket.

Etter søknad kan det settes parabol på veranda under forsetning at den ikke synes over verandakanten.

Blomsterkasser skal av sikkerhetsgrunner henge på innsiden av rekkverket. Imidlertid kan blomsterkasser av godkjent type (smijernskasser) henges på utsiden av rekkverket etter tillatelse fra styret. (Vis forsiktighet slik at platekledningen ikke skades).

Det er strengt forbudt å henge gjenstander (tepper klær osv.) på utsiden av veranda. Dette gjelder også ristning av tepper og tøy utenfor verandakanten

Det er ikke tillatt å ha eller anlegge gulvinnretninger på veranda som dekker sluk. Skader som inntreffer grunnet slike forhold dekkes av seksjonseier fullt ut.

Sluk på verandagulv skal alltid være rengjort og ha fritt avløp.

Vegger, vinduer og bjelke skal males/ beises i sameiets farger. Maling/ beis bekostes av sameiet:

LUFTEVERANDA (Inngangssiden) kan benyttes tillufting av tøy.

Lufteverandaen skal ikke benyttes til matlaging.

7. VASKERIET

Vaskeriet (inngang 4) er til benyttelse for hybelseksjonene.

Maskinene i vaskeriet må ikke benyttes etter klokken 23.00 Vaskeriet skal alltid være låst når det ikke er i bruk.

Ordensregler for vaskeriet, samt bruksanvisning for maskinene skal være oppslått i vaskeriet. Dersom ikke disse overholdes, vil vaskeriet stenges av styret. Vaskeriene skal være rengjort og i orden når de forlates.

Barn har ikke adgang uten i følge med voksne.

8. SØPPEL

All søppel skal pakkes forsvarlig inn, og søppelposene skal knyttes igjen. Matavfall og papir/ kartonger skal legges i henholdsvis brune og grønne dunker. Kartonger må kuttes opp før de legges i grønn dunk.

NB! Plastposer skal ikke legges i brune dunker.

Det er forbudt å sette søppel andre steder enn i søppelrommet.

Store ting, så som komfyrer, møbler etc. er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å fjerne, og det må ikke plasseres i søppel rom, gavlrom, kjellerganger og andre fellesarealer. I slike tilfeller vil de etter oppslått forhåndsvarsel bli fjernet for eiers regning.

9. FORSIKRING

Generell egenandel ved forsikringsskader på/i blokka er 10.000,-.

For glasskader er egenandelen kr 3000,-.

10. RENHOLD AV TRAPPER OG GANGER

Sigaretstumper, reklame og annet søppel skal ikke kastes i trapper og gang. Renhold av trapper og ganger utføres fortiden av ansatt renholder.

11. KJELLEREN

Alle kjellerboder skal være avlåst. Kjeller skal ikke brukes som lekeplass, og det er forbudt for barn å oppholde seg i kjellergangene.

Det er strengt forbudt å brenne bart lys i kjelleren.

12. SYKLER OG BARNEVOGNER

Sykler og barnevogner skal settes i kjelleren. Det er forbudt å sette sykler, trehjulssykler, barnevogner, sparkstøtinger, rattkjelker, ski og lignende i etasjegangene. Det kan sammen med andre ulovlig hensatte ting i kjellere, ganger og trapper fjernes av styret. Barnevogner kan for kortere tid settes i etasjegang dersom den ikke er til hinder.

13. FELLES STRØM

Lys i fellesrom skal slås av når rommet forlates. **Husk at all bruk av strøm belastes over fellesutgiftene.**

Sameiet har fortiden, etter vedtak i sameiemøte både felles fellesmåling og fellesinnkjøp av strøm. **Det medfører at ubetalte strømregninger har samme pant i seksjonen som ubetalte fellesutgifter også for leietakers strømutgifter i forbindelse med utleie av seksjonen. Det forutsettes at seksjonseier i tillegg til andre leieavtaler med leier, også bruker sameiets forpliktende avtale overfor leier.**

14. DUGNAD

Den enkelte seksjonseier eller dens leietaker anmodes om å utføre dugnadsarbeid. Vaktmester i samarbeid med sameiets styre innkaller til og organiserer dugnad når de mener det er nødvendig.

Utført dugnad belønnes med kr. 150,- pr. gang. I tillegg vil det være en sosial sammenkomst med "noe attåt" for de som har deltatt.

Refusjon av innbetalte dugnadspenger, for de som deltar på dugnadene, skal utbetales innen årets utgang. Ubenyttede innbetalte dugnadspenger kan styret benytte til fornyelse, drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer.

15. MOPEDER, MOTORSYKLER, OPPBEVARING AV BRANNFARLIGE STOFFER

Det er ikke tillatt å sette/lagre verken mopeder, motorsykler eller annen redskap drevet med forbrenningsmotor etc., eller brannfarlige stoffer i gavlrøm, kjellerganger eller boder. **På grunn av stor brannfare og forsikringsansvar vil overtredelse føre til strenge reaksjoner.**

16. PARKERING

All parkering er nå skiltet og underlagt offentlige parkeringsbestemmelser. Overtredelser vil bli bøtelagt.

Det er ikke tillatt å parkere i innkjørselen, utenfor blokka eller ved inngangspartier. For slik gjentatt ulovlig parkering, kan styret, etter forhåndsvarsel, rekvirere borttauing på seksjonseiers bekostning.

Kun nødvendig innkjøring for av – og pålessing tillatt jfr. skilting. På sameiets parkeringsplasser er det ikke tillatt å lagre biltilhengere, campingvogner, busser, lastebiler, anleggsmaskiner eller annet motordrevet arbeidsredskap. Dette sammen med uregistrerte biler (vrak) på parkeringsplassene eller ved garasjeanlegget vil bli fjernet for eierens regning uten varsel. Vis hensyn ved parkering, slik at en bil ikke opptar mer enn en plass. Mekaniker arbeid skal ikke utføres på parkeringsplass. **Unødvendig innkjøring til gårds plass er ikke tillatt.**

17 UTLEIE AV SEKSJON

Ved utleie av leilighet skal leietaker godkjennes av styret.
(vedtekts punkt 2.2)

Utleie kan bare skje til fysiske personer.

Sameiet har utformet eget kontraktsformular som kan rekvireres hos styret.

Utleien skal registreres hos forretningsfører både ved begynnelse og opphør. Gebyr for dette og for forretningsføres oppfølging, betales direkte til forretningsføreren.

19. MELDING FRA STYRET

Meldinger som er gitt fra styret til sameierne i form av rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husorden/bo reglene, *dersom ikke den utsendte informasjonen står der fra før av.*

20. KLAGESAKER

Alle klager til styret skal være skriftelige.

Styret har taushetsplikt, og har ikke anledning til å opplyse påklaget sameier eller leier om hvem som har klaget. I klagesaker har de fornærmede krav på styrets avgjørelse skriftlig.

21 . INFORMASJONSMAPPE

I hver leilighet skal det forefinnes en informasjonsmappe som skal innholde sameiets vedtekter, husordensregler og annen informasjon fra styret. Mappen skal ligge igjen ved fraflytting.

Oppdatert informasjon leveres til nye seksjonseiere fra megler eller sendes ut fra styret når oppdatering skjer.

22. BRUDD PÅ HUSORDEN/BO REGLENE

Sameiere og leietakere plikter følge de til enhver tid gjeldene vedtekter og husorden/bo regler. Brudd eller gjentatte brudd på vedtekter og husorden/bo regler, kan i henhold til lov om eierseksjoner resultere i oppsigelse.

Velkomst dokumentet Velkommen til Sameiet Slettheiveien 61 er en del av husorden/bo reglene for sameiet.





FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

BBL Nye Hjem

anmeldte byggearbeide på

Slettheiveien 61 - boligblokk

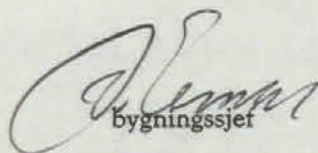
er utført i henhold til godkjent byggemelding

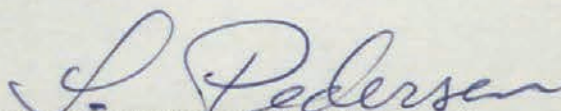
**Ferdigattesten omfatter ikke innredning
av underkjeller.**

Byggearbeidet påbegynt i 1973.

Gjenpart: brannvesenet

Kristiansand S. den **9. april** 19 **75**


bygningssjef


Sverre Pedersen



KRISTIANSAND KOMMUNALE BYGNINGSADMINISTRASJON

MARKENSGT. 47 — SENTRALBORD 25 550

KRISTIANSAND, DEN 3. februar 1972

J. NR. 319-318-401-402-456-455/71

(BES PÅFORT SVARSKRIV)

/rh

Ark. Søndrol og Hartvoll
Dronningensgate 16
4600 KRISTIANSAND S.

SLETTHEIVEIEN 55-57-59-61-79 og 81 - BOLIGBLOKKER I 3 ETASJER
OG UNDERETASJE FOR BBL NYE HJEM

Ovennevnte sak ble behandlet av bygningsrådet i møte den
31. januar 1972, sak nr. 99 og det ble fattet følgende vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner byggemeldingene for boligblokker i
Slettheiveien 55, 57, 59, 61, 79 og 81, datert 24/3, 31/3 og
16/4-1971 på de av byplankontoret i påtegning av 21. og 22.1.72
satte betingelser.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakk-
ledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før
arbeidet påbegynnes. Blokkene får avkloakking til felles rense-
tank og tilknyttes vann-, kloakk- og overvannsledninger i Slett-
heiveien.

Statiske beregninger og tegninger av fundamenter og bærende kon-
struksjoner må sendes bygningskontrollen i god tid før arbeidet
påbegynnes.

Ventilasjonsanlegget må anmeldes særskilt. Sjøppelrom skal ha
takhøyde minst 2.20 m, golvsluk og vannslange med kran i nærheten
av døren, og søppelbeholdere godkjent av renholdsverket. Dør mel-
lom søppelrom og bygget forøvrig skal være A-60 dør og til det
fri B-30. Forøvrig vises til byggeforskriftenes kap. 48.

Trappeoppgangene må utføres som brannceller, med mulighet for
evakuering av brannrøyk gjennom vindu eller luke, alle dører minst
brannherdige B-30 og belysning i henhold til byggeforskriftenes
kap. 55:5226.

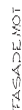
Tilfluktsrommet må utføres og utstyres i henhold til gjeldende
Bestemmelser og Forskrifter. Det må i henhold til Forskriftenes
kap. III pkt. 25 avdeles med bærende innervegg, det må anlegges
adskilte toaletter m/vaskeplasser for damer og herrer, det må av-
deles egne Redskaps- søppelrom og ventilasjonsrom, og der skal
være ett vannklosett, en urinal, en utslagsvask m/tappekran, samt
dusj og sluk i sluse. Avløp fra sanitærinstallasjoner skal utføres
i samsvar med Bestemmelsene pkt. 3.6.6, og hele V.V.S.-anlegget i
tilfluktsrom må anmeldes til bygningskontrollen før arbeidet påbe-
gynnes.

Forøvrig må alt arbeide utføres i samsvar med bygningslov og
gjeldende forskrifter. Gebyrer innbetales og godkjent ansvarshaven-
de undertegner byggemelding og byggekort før utstikking foretas."

Kristiansand bygningsråd

E. Moen

Gjenpart: ingeniørvesenet - byplankontoret - renholdsverket
BBL Nye Hjem



$C = 117.0$

~~£117.20~~

$\begin{matrix} 1 & 2 & 4 & 8 \\ 2 & 4 & 8 & 8 \end{matrix}$

MOTTATT
10. APR. 1972
K. J. SAND
CHENINGAUN.

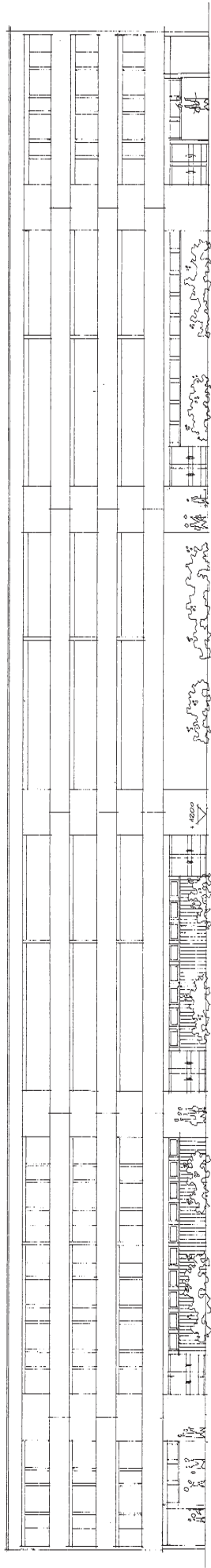
MOTTATT
10 APR 1972
K/1 SAND
RIVINGTON 113M

STUTHEIWEIJEN 61 - 3745155 BOLIC:0108
BO:0108GELAGET NYE NIEM
SONDOL CC:0108VOL- ARK. M:0108AL,

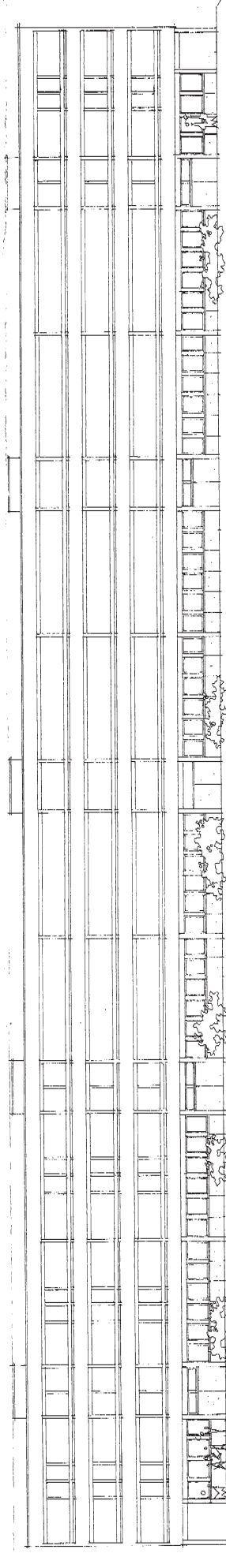
Doc. 103-74
Doc. 103-75
Doc. 103-76

TIGGING NO. 896-004
 MASADERSNITT MAL 1200
 KEISJANSAND 10-1-71

[illegible]



FASADE MOT ...



FASADE MOT ...

MOTTATT
12 APR. 1972
K. H. HANSEN
BYGNINGSKONST

3/2 1/2
K. H. HANSEN
BYGNINGSKONST

SLETTENHØVEN 61	3 ETASJES BOLIGBLOKK	2000.10.3.71	TEGNING NR. 606 - 003
BOLIGBYGGELAGET NYE HØIEN		1982.10.8.71	TAGADER MÅL 1:800
SØNDRØI OG HARTVOLL ABEL. M.H.N.A.1.0		1982.10.8.71	REISTINGSBAND 10.1.1.71

1:100
1:200
1:400
1:800
1:1600



KRISTIANSTAD KOMMUNE

Teknisk sektor

BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgata 22
Posttuttak
4604 KRISTIANSTAD
Telefon: 042 75530
Telefax: 042 75544

Roald Egeland
Slettheiveien 61
4626 KRISTIANSTAD

Deres ref.

Vår ref.
93/3982/930883/SP

Dato: 03.05.1993

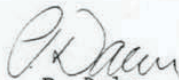
SLETTHEIVEIEN 61 - TERRASSE FORAN UNDERETASJEN

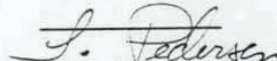
Deres melding av 29.4.93.

Bygningssjefen godkjenner oppføring av terrasse foran underetasjen, og innsetting av tilhørende dører som anmeldt.

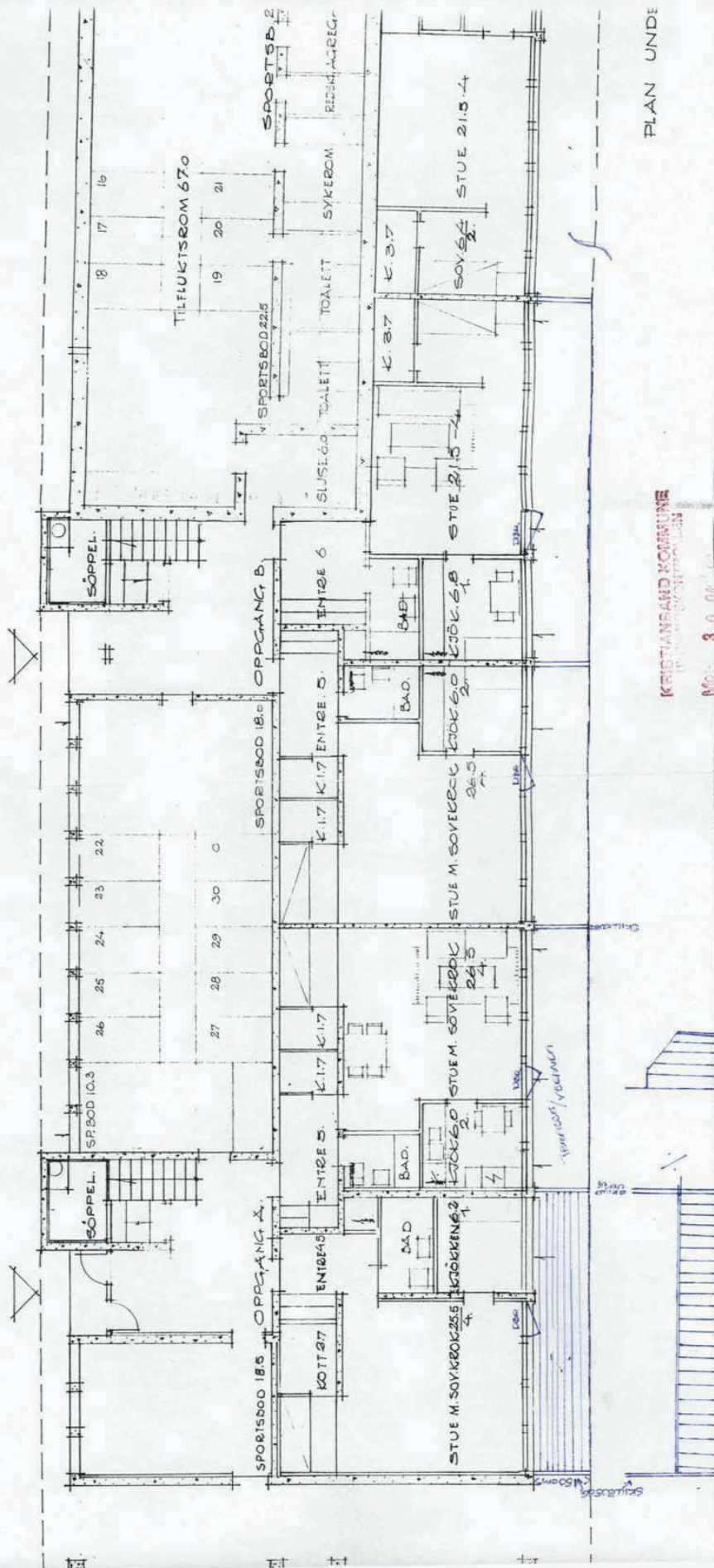
Arbeidet må utføres på en faglig tilfredsstillende måte.

Gebyr kr. 350.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 17903


P. Dalen
bygningssjef


S. Pedersen

vedlegg



PLAN UNDE

KRISTIANSTAD KOMMUNE

Mål: 3 0 0 0 0

Mappe Selsbø

Slettheiveien 61.

Del av underetasjen

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



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](#).

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GFJENNOMFØRING 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 oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

NOTATER

NOTATER

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Terje Kvelland Skaara

T: 982 80 349

ts@exbo.no

Følg oss på 