



## Flott arealeffektiv 2 roms med fantastisk sjøutsikt, må ses! Ny visning 25/7!

Adresse: **Kobberveien 11** / Poststed: **4616 Kristiansand S**

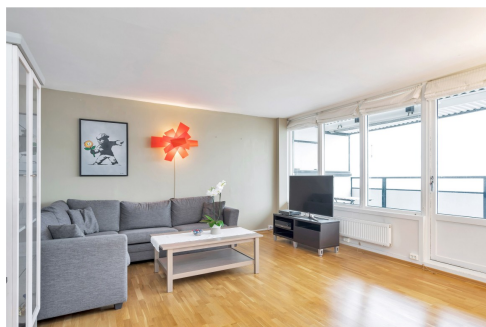
Prisantydning: **1.290.000,-**

Ligningsverdi: **394.555,-**

BTA:  
45 m<sup>2</sup>

BRA:  
42 m<sup>2</sup>





## Beskrivelse

Lys og pent oppusset leilighet med stor og solrik balkong beliggende i 7 etasje. Romslig og lys stue med utgang til balkong hvor det både er montert belysning og varmelampe i tak. Bad er pent flislagt og har god belysning, digital dim av lys og temperatur. Moderne og praktisk, men samtidig tøft kjøkken med gasskomfyr, her kan man virkelig utfolde sine kokkeegenskaper! Soverom med skyvedørgarderobe. Foruten-om bad har hele leiligheten parkett av nyere dato.

## Beliggenhet

Vakker og luftig plassert leilighet i høyblokk med gode solforhold. Like ved ligger lekeplass, busstopp og et flott turområde med badevann. Kort veis gange til idrettsanlegg, Grim torg med butikker og skole, samt egen søndagsåpen butikk. Barnehage, matvarebutikk og legesenter ligger på toppen av tinnheia. Det er ca 15 minutters gange til kvadraturen og UIA ligger i 5 km sykkel eller gåavstand fra leiligheten.

### Prisdetaljer

Ligningsverdi: 394.555,-

Prisantydning: 1.290.000,-

### Areal

BTA: 45 m<sup>2</sup>

BRA: 42 m<sup>2</sup>

Antall soverom: 1

### Eiendom

Boligtype: Leilighet

Eierform: Andel

Gårdsnummer: 151

Bruksnummer: 1087

Andelsnummer: 3374

Etasje: 7

Tomteareal: 2607 m<sup>2</sup>

### Selger

Navn: Petter Magnus Jenssen

E-post: pjenssen@gmail.com

Telefon: 46660093

### Oppvarming

Sentralvarme og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Varmekabler på bad.



## Adkomst

Fra E18 tar du av og kjører i retning mot fergeleie. I rundkjøringen ved Shell tar du til høyre og følger veien. Ta til venstre ved Grim torg, deretter til venstre på Mølle vannsveien. I Neste kryss tar du av til høyre mot Tinnheia. Når bakken flater ut tar du av til venstre mot Kobberveien. På toppen er det første blokka til venstre.

## Parkering

Stor felles parkeringsplass for beboere og gjester utenfor blokka.

## Beskaffenhet (Tomt)

Pent opparbeidet eiendom med helle belagt inngangsparti og varmekabler. Felles sykkelbod og uteområde med grillplass ved inngang.

## Fasiliteter

Barnevennlig	Garasje/P-plass	Kabel-TV
Offentlig vann/kloakk	Rolig	Bredbåndstilknytning
Heis	Parkett	Sentralt
Bademulighet	Balkong/Terrasse	Fellesvaskeri
Moderne	Utsikt	

## Andre opplysninger

Andel fellesgjeld: 188.570,-

Sikringsordning

Husleie / felleskostnader: 3.060,-

Omkostninger: ca. 2000

Forkjøpsrett: Nei

Eierskiftforsikring: Nei

Energikarakter: **E**

## Betingelser

Eiendommen selges i den forfatning den er under visning, salget følger avhendingslovens § 3-9: "Enda eignedomen er "selt som han er", eller med liknande atterhald, har eignedomen likevel mangel der dette følger av §3-7 eller 3-8. Eignedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøperen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesum og tilhøva ellers". Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. kapittel 3, enn de regler som er ufravikelige i forbrukerforhold, jfr. avhendingslovens § 3-9, jfr. § 1-2 (2).

## Annet

Kjøper oppfordres til å kontrollere reguleringen av strøket og besiktige eiendommen sammen med sakkyndig.

Salgsoppgaven er uforbindtlig og uten ansvar for mulige feil. **BESIKTIGELSE:** Etter avtale med selger.



Skal du også selge bolig?

Gjør det uten megler til en langt rimeligere pris!

.....  
**Kom i gang nå for kr. 19.900,-**  
.....

- Du får komplett pakke for boligsalg uten megler
- Ingen megler – ingen provisjon
- Tilbudet gjelder i hele Norge

Ring oss på **07768 / 0 PROVISJON**  
eller send e-post: [salg@selgprivat.no](mailto:salg@selgprivat.no)



Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.  
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.



# BOLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

**Kobberveien 11, 4616 KRISTIANSAND S**

Gnr 151: Bnr 1087

Leil.nr: H0704 Andelsnr: 3374

1001 KRISTIANSAND KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN

**Sven Wolff-Bentsen**

Telefon: 909 83 104

E-post: [post@boligtakstas.no](mailto:post@boligtakstas.no)

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

**Boligtakst AS**

Aksteveien 20 A, 4640 SØGNE

Telefon: 90 98 31 04

Organisasjonsnr: 989 016 237

**Boligtakst AS**

Dato befaring: 11.06.2014

Utskriftsdato: 11.06.2014

Oppdrag nr: 320



<http://rapport.ntf.no?id=00842094014061112230320>



Matrikkel: Gnr 151: Bnr 1087  
Andre oppl.: Leil.nr: H0704 Andelsnr: 3374  
Kommune: 1001 KRISTIANSAND KOMMUNE  
Adresse: Kobberveien 11, 4616 KRISTIANSAND S

Boligtakst AS  
Aksteveien 20 A, 4640 SØGNE  
Telefon: 90 98 31 04



## Forutsetninger

### BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges TakseringsForbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryktheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

### TAKSTRAPPORTE

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

### BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikkakninger. Stikkakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.



Matrikkel: Gnr 151: Bnr 1087  
Andre oppl.: Leil.nr: H0704 Andelsnr: 3374  
Kommune: 1001 KRISTIANSAND KOMMUNE  
Adresse: Kobberveien 11, 4616 KRISTIANSAND S

Boligtakst AS  
Aksteveien 20 A, 4640 SØGNE  
Telefon: 90 98 31 04



#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktninger er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

#### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en EI. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikkatakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktidikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

#### Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling - 2009'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Egne forutsetninger

Dokumenter i kommunens byggesaksarkiv er ikke innhentet/kontrollert. Årstall på bygningsdeler er oppgitt av eier. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel bemerkes. Eventuelt tilhørende boder, parkering og lignende er ikke kontrollert. For øvrig må hele rapporten leses.





Matrikkel: Gnr 151: Bnr 1087  
Andre oppl.: Leil.nr: H0704 Andelsnr: 3374  
Kommune: 1001 KRISTIANSAND KOMMUNE  
Adresse: Kobberveien 11, 4616 KRISTIANSAND S

Boligtakst AS  
Aksteveien 20 A, 4640 SØGNE  
Telefon: 90 98 31 04



## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

## Konklusjon tilstand

Leilighet beliggende i 7.etg. i boligblokk fra 1963. Nåværende eier kjøpte leiligheten i 2009. Ut fra alder fremstår leiligheten med normal god stand. kjøkken og badrom er skiftet/oppgradert i ca. 2007. På befaringsdagen ble det brukt protimeter MMS fuktindikator ved fuktsøk i våtrom. Det ble ikke registrert unormale utslag. Innvendig overflateslitasje er ikke nærmere kommentert.

Ved vurdering av ulike bygningsdeler er alder, sammen med utførelse og slitasje grunnleggende for hvilken tilstandsgrad som blir satt. Tilstandsgrad må dermed sees i sammenheng med de levelider som er oppgitt.

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Eventuelt tilhørende boder, parkering, garasje og lignende er ikke kontrollert.

For øvrig må hele rapporten leses.

SØGNE, 11.06.2014



Sven Wolff-Bentsen  
Telefon: 909 83 104



Matrikkel: Gnr 151: Bnr 1087  
Andre oppl.: Leil.nr: H0704 Andelsnr: 3374  
Kommune: 1001 KRISTIANSAND KOMMUNE  
Adresse: Kobberveien 11, 4616 KRISTIANSAND S

Boligtakst AS  
Aksteveien 20 A, 4640 SØGNE  
Telefon: 90 98 31 04



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde/revirent:	Tor Øyvind Stumpf/Hilde Fjeld
Takstmann:	Sven Wolff-Bentsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.06.2014. - Sven Wolff-Bentsen. Takstmann. Tlf. 909 83 104 - Tor Øyvind Stumpf/Hilde Fjeld. Eiere.

### Eiendomsopplysninger

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1001 KRISTIANSAND Gnr: 151 Bnr: 1087
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Tor Øyvind Stumpf/Hilde Fjeld
Adresse:	Kobberveien 11 4616 KRISTIANSAND S

Andelsobjekt	
Leilighet nr:	H0704

Innskudd, pålydende mm	
Andelsnummer:	3374

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2014	Egenerklæring er lest.	Innhentet	3	
Eier					
Megler					

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.
Ingen vesentlige avvik registrert ut fra egne observasjoner.



Matrikkel: Gnr 151: Bnr 1087  
Andre oppl.: Leil.nr: H0704 Andelsnr: 3374  
Kommune: 1001 KRISTIANSAND KOMMUNE  
Adresse: Kobberveien 11, 4616 KRISTIANSAND S

Boligtakst AS  
Aksteveien 20 A, 4640 SØGNE  
Telefon: 90 98 31 04



## Bygninger på eiendommen

### Boligblokk

Bygningsdata	
Byggeår:	1963 Kilde: Iflg. eier
Anvendelse:	Bolig til eiers egen anvendelse.
Modernisert/ ombygget:	År: 2007 Kjøkken og bad er oppgradert ved tidligere eier.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
7. etasje	45	42	42		
Sum bygning:	45	42	42	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
7. etasje	Stue, gang, kjøkken, bad, soverom	



Matrikkel: Gnr 151: Bnr 1087  
Andre oppl.: Leil.nr: H0704 Andelsnr: 3374  
Kommune: 1001 KRISTIANSAND KOMMUNE  
Adresse: Kobberveien 11, 4616 KRISTIANSAND S

Boligtakst AS  
Aksteveien 20 A, 4640 SØGNE  
Telefon: 90 98 31 04



## Konstruksjoner

### Boligblokk

#### Vinduer og dører - Boligblokk

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

#### Vinduer

Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stuevinduer fra 1991. Soverom og kjøkkenvindu fra 2006 av type PVC-plastvindu. Vinduene fungerte ok. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler og beslag må påregnes. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år.	TG: 1 

#### Ytterdører og porter

Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Balkongdør fra 1991 med 2-lags isolerglass. Inngangsdør av type B30 er av nyere dato. Dørene fungerte ok. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år.	TG: 1 

#### Innvendige dører

Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	To lettdører av eldre dato med malte overflater. Dørene fungerte ok. Dørblad til stue og kjøkken er fjernet.	TG: 1 

#### Terrasse, balkonger, trapper ol - Boligblokk

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

#### Balkonger, terrasser ol.

Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Støpt balkong som er forlenget/påbygd i nyere tid.	TG: 1 

#### Etasjeskillere - Boligblokk

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

#### Frittstående dekker

Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere av betong og lettbetong er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Etasjeskille i betong. Lydisolering er ikke kontrollert. Det er ikke brukt laser eller rettholdt på gulvene for å måle eventuelle avvik. Ingen vesentlige avvik å se visuelt. Mindre knirk registrert på parkettgulv i gangrom.	TG: 1 



Matrikkel: Gnr 151: Bnr 1087  
Andre oppl.: Leil.nr: H0704 Andelsnr: 3374  
Kommune: 1001 KRISTIANSAND KOMMUNE  
Adresse: Kobberveien 11, 4616 KRISTIANSAND S

Boligtakst AS  
Aksteveien 20 A, 4640 SØGNE  
Telefon: 90 98 31 04



### Bad - Boligblokk

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badrom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Badromsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Overflater på innvendige gulv - 7. etasje / Bad

Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Baderommet har fliser på gulvet. Det er synlig smøremembran ned i sluken. Overgang mellom membran og støpejernsluk har ikke tilsvarende god løsning som dagens plastsluker med klemring i overgang. Det ble ikke registrert unormale utslag ved bruk av fuktindikator i våtsoner. På gulvet er det manglende fall i område mellom sluken og vegg inn i dusjsone. Det er fall fra døren og mot sluk. Det er ikke kjent hvem som har utført arbeidet på baderommet, da dette ble gjort i tidligere eiers eiertid.	TG: 1 

### Overflater på innvendige vegger - 7. etasje / Bad

Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fliser på vegger. Det ble ikke registrert unormale utslag ved bruk av fuktindikator i våtsoner.	TG: 1 

### Innredning og garnityr for våtrom - 7. etasje / Bad

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vvs-utstyr fra ca. 2007. Utstyr fungerte ok på befaringsdagen.	TG: 1 
---------------------------------------	--	-----------

### Luftbehandling, generelt - 7. etasje / Bad

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Avtrekkventil i vegg.	
---------------------------------------	-----------------------	--

### Kjøkken - Boligblokk

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Kjøkkeninnredning - 7. etasje / Kjøkken

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning fra ca. 2007 med laminerte fronter og benkeplate i eik. Det var ingen tegn til fukt under kjøkkenvask. Stengekraner under vaskeskap. Vaskemaskin har fast avløp. Ventilator fungerte ok og har kullfilter.	TG: 1 
---------------------------------------	---	-----------

### VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Boligblokk

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmtvann på felles anlegg. Syntlig røropplegg inne i boligen er av plast, kobber og støpejern. Det må gjøres oppmerksom på alder til støpejernsluk på badrom. Vvs-anlegget er ikke nærmere kontrollert. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 - 75 år Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 - 75 år	TG: 2 
---------------------------------------	--	-----------



Matrikkel: Gnr 151: Bnr 1087  
Andre oppl.: Leil.nr: H0704 Andelsnr: 3374  
Kommune: 1001 KRISTIANSAND KOMMUNE  
Adresse: Kobberveien 11, 4616 KRISTIANSAND S

Boligtakst AS  
Aksteveien 20 A, 4640 SØGNE  
Telefon: 90 98 31 04



#### Varme, generelt

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Oppvarming med strøm og sentralfyr. Radiator er plassert i stue og er tilkoblet fjernvarme. Sentralfyr er ikke kontrollert av takstmann.	TG: 1 
---------------------------------------	---	-----------

#### Elektriske anlegg - Boligblokk

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

#### Elkraft, generelt

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	El-anlegget er ikke kontrollert av undertegnede. TG blir ikke satt. El-anlegget er oppgradert av eier som er fagmann som elektriker.	
---------------------------------------	---	--

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr. m/Boligsalgsrapport  Andel/aksje – alle typer boliger inkl. fritidsbolig  
 Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr. u/Boligsalgsrapport  Tomt/hytte  
 Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl. fritidsleiligheter  Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med snr.  
 Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til **Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring**. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjør-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Snr. /Andelsnr./Aksjenr.	Festenr./Leil.nr.	Org.nr. ved Andel/Aksje.
<input type="text" value="151"/>	<input type="text" value="1087"/>	<input type="text" value="3374"/>	<input type="text" value="H0704"/>	<input type="text" value="960033213"/>
Adresse				Postnr.
<input type="text" value="Kobberveien 11"/>				<input type="text" value="4616"/>
Sted				Kommune
<input type="text" value="Kristiansand S"/>				<input type="text" value="Kristiansand"/>
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de sist 12 mnd.?	<small>Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.</small>
<input type="text" value="1963"/>	<input type="text" value="16/7- 2014"/>	<input type="text" value="10 mnd"/>	<input type="text" value="ja"/>	
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)				
<input type="text" value="If Skadeforsikring NUF"/>				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI				
Polise-/avtalnr.				
<input type="text" value="SP588265"/>				
Ved dødsbo, kryss her: <input type="checkbox"/> Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. <b>NB! Krav til Boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.</b>				
Avdødes navn <input type="text"/>				

## SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
<input type="text" value="Jenssen"/>	<input type="text" value="Petter Magnus"/>
Tlf privat	Mobil
<input type="text"/>	<input type="text" value="46660093"/>
Ny adresse	E-post
<input type="text" value="Østbyeien 27B"/>	<input type="text" value="pjenssen@gmail.com"/>
	Postnr.
	<input type="text" value="3132"/>
	Sted
	<input type="text" value="Husøysund"/>

## SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Tlf privat	Mobil
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ny adresse	E-post
<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Postnr.
	<input type="text"/>
	Sted
	<input type="text"/>

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt:

Alle spørsmål som besvares med "ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?**

- JA  NEI Kommentarer
- 1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 JA  NEI Hvis faglært, hvem:
- 1.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
Kommentarer
- 1.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 JA  NEI Kommentarer

**2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lign.?**

- JA  NEI Kommentarer

**3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?**

- JA  NEI Kommentarer
- 3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.  
 JA  NEI Hvis faglært, hvem:
- 3.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
Kommentarer
- 3.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 JA  NEI Kommentarer

**4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lign.?**

- JA  NEI Kommentarer

**5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?**

- JA  NEI Kommentarer

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

- JA  NEI Kommentarer
- 6.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 JA  NEI Hvis faglært, hvem:
- 6.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 JA  NEI Kommentarer
- 6.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 JA  NEI Kommentarer

**7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?**

- JA  NEI Kommentarer
- 7.1. Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 JA  NEI Hvis faglært, hvem:
- 7.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
Kommentarer
- 7.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 JA  NEI Kommentarer

**8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**

- JA  NEI Kommentarer
- 8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 JA  NEI Hvis faglært, hvem:
- 8.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
Kommentarer
- 8.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 JA  NEI Kommentarer

**9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?**

- JA  NEI Kommentarer

**10. Kjenner du til manglende ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?**

- JA  NEI Kommentarer

**11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?**

- JA  NEI Kommentarer

**12. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?**

- JA  NEI Kommentarer
- 12.1. Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 JA  NEI  VET IKKE Kommentarer

**13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:**

- JA  NEI Kommentarer

**14. Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?**

- JA  NEI  VET IKKE Kommentarer
- 14.1. Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 JA  NEI  VET IKKE Kommentarer



**15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?**

JA  NEI

Kommentarer

**16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.**

JA  NEI

Kommentarer

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

Spørsmål 17 og 18 besvares kun for leiligheter, borettslag og boligaksjeselskap

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

JA  NEI

Kommentarer

**18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?**

JA  NEI

Kommentarer

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

(Avkrysningsmulighetene på s.2 og s.3 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskapet)

Hull i murpuss på stuevegg etter montering av belysning og opphenging av bilder

**ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)**

Meglers oppdragsnummer

Firma

Avdeling

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

**TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING**

**TIL KJØPER:**

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingslovens § 3-10

**TIL SELGER:**

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 selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for eierskifteforsikring pkt.9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.

**Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. BSR skal fornyes etter 6 måneder fra rapportdato. Dette er selgers ansvar. Dersom BSR ikke fornyes oppnås ikke rabatt.**

**SETT KRYSS**

- Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6.
- Jeg er kjent med** at jeg får 20% rabatt på premien ved å fremskaffe BSR og at Selskapets ansvar bortfaller dersom kravet til BSR ikke er oppfylt jf. vilkårenes pkt. 5.
- Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2015 og brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom overtakelse ikke er avtalt ved budaksept, eller der det er mer enn 5 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtakelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.
- Nei, jeg tegner ikke** eierskifteforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring. Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato

Sted

Selger (1) underskrift

Selger (2) underskrift

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: \_\_\_\_\_

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 1.januar 2015

## VILKÅR – EIERSKIFTEFORSIKRING

Med "Selskapet" menes i det følgende forsikringsgiver Protector Forsikring ASA. Forsikringstaker er selger av eiendommen som fremgår av kjøpekontrakten og hvor det er tegnet eierskifteforsikring hos Protector Forsikring ASA.

Med "kjøper" forstås den person som har kjøpt den eiendom som fremgår av kjøpekontrakten. Forsikringen kan tegnes på eiendommer i Norge.

### 1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR:

---

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt.

### 2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER:

---

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger.
- 2.2 Dersom overtakelse ikke er avtalt ved budaksept, eller der det er mer enn 5 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtakelse.
- 2.3 Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen jf. avhendingslova av 3. juli 1992 nr.93 § 2-4 (2).
- 2.4 Forsikringen dekker ikke forhold som oppdages før forsikringen trer i kraft, jf.pkt. 2.1, 2.2 og 2.3.

### 3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR:

---

- 3.1 Selskapet svarer for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakt og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.
- 3.2 Ved salg av kombinasjonseiendom svarer selskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 3.3. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med direkte tilhørende garasje som omfattes av forsikringen.

### 4 EIERSKIFTEFORSIKRINGEN OMFATTER IKKE:

---

- 4.1 Avtaler selger og kjøper har gjort vedrørende arbeider/utbedringer.
- 4.2 Garantier eller annet der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen.
- 4.3 Krav knyttet til manglende rengjøring og rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forhold som oppstår eller påføres boligeiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse.

### 5 DET MÅ FORELIGGE BOLIGSALGSRAPPORT I FØLGENDE TILFELLER:

---

- 5.1 Eiendom med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig, frittliggende boligeiendom med snr.og fritidsboliger) ved:
  - Salg for dødsbo
  - Bolig ubebodd av selger siste 12 mnd
  - Tilfeller hvor selger/fullmektigen ikke kjenner eiendommen
  - Salg av kombinasjonsbolig
  - Oppgjørsoppdrag

### 6 EIERSKIFTEFORSIKRINGEN ER UGYLDIG I FØLGENDE TILFELLE:

---

- 6.1 Ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder.
- 6.2 Når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der selger eier 5 eller flere enheter, eller driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring.
- 6.3 Ved salg mellom ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående.
- 6.4 Foreligger det ugyldig tegning, og Selskapet har foretatt et oppgjør overfor kjøper, forbeholder Selskapet seg retten til å kreve det utbetalte beløpet tilbake fra selger.
- 6.5 Dersom boligsalgsrapporten ikke foreligger etter kravene i pkt 5.1, er eierskifteforsikringen ugyldig, og Selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar.

### 7 FORSIKRINGSSUM

---

- 7.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 5 000 000,- Utover dette dekkes kun forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør.
- 7.2 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot selger regnes som ett forsikringstilfelle.
- 7.3 Begrensningen i forsikringssum gjelder ikke for eventuelle renter av forsikringsutbetalingen, jf. FAL § 8-4.

## 8 BEHANDLING AV KRAV UNDER EIERSKIFTEFORSIKRINGEN

---

- 8.1 Reises mangelskrav mot selger skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Selger er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og forøvrig bidra i den utstrekning Selskapet finner nødvendig i forbindelse med krav som rettes mot selger og Selskapet, jf. FAL § 4-10. Selger samtykker også i at Selskapet kan innhente opplysninger tilknyttet saken direkte fra eiendomsmegleren.
- 8.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom selger ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1.ledd.
- 8.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må selger verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til kjøper. Selskapet er ikke bundet av selgers erkjennelse av ansvar, forhandlinger, avtale om utbedringer etc.
- 8.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 8.5 Blir krav reist mot selger og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å behandle kravet, utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger, forhandle med kjøper og prosedere saken for domstolene.
- 8.6 Dersom kjøpet heves aksepterer selger at restitusjon av eiendommen kan skje overfor Selskapet eller en Selskapet utpeker. Ved Selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar Selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen. Dersom Selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjøret som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom Selskapet og selger dersom det endelige tapet overstiger NOK 5 000 000,-.
- 8.7 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 8.8 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til kjøper.
- 8.9 Dersom selger kan kreve at en tredjemann erstatter tapet, trer Selskapet ved forsikringsutbetalingen inn i selgers rett mot tredjemann. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

## 9 FØLGENE AV Å GI FEIL OPPLYSNINGER ELLER MANGELFULLE OPPLYSNINGER. REGRESS ADGANG

---

- 9.1 Selger plikter å gi Selskapet riktige og fullstendige opplysninger i forbindelse med inngåelsen av forsikringsavtalen jf. FAL § 4-1. Selger skal blant annet sørge for at egenerklæringskjemaet blir fylt ut etter beste skjønn jf. FAL § 4-10.
- 9.2 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor selger. Regress er begrenset til forhold om misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5, samt de ugyldige tegningstilfeller i pkt. 5 og 6, og tilfellene regulert i pkt. 3.2 og 3.3.
- 9.3 Den som gjør seg skyldig i svik mot Selskapet, mister ethvert erstatningskrav mot Selskapet etter denne forsikringsavtalen jf. FAL §§ 4-1, 4-2. Blir Selskapet kjent med at selger forsettelig eller grovt uaktsomt har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om eiendommens risiko, kan Selskapet si opp forsikringen, jf. FAL § 4-3.

## 10 ANDRE BESTEMMELSER

---

- 10.1 Lovvalg Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 10.2 Verneting Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.
- 10.3 Registrering og behandling av personopplysninger Protector Forsikring ASA behandler personopplysninger i henhold til lov av 14. april 2000 nr. 31 om behandling av personopplysninger (Personopplysningsloven) og tilhørende forskrifter. De personopplysninger som oppgis av Protector Forsikring ASA, og andre personopplysninger som er relevant for forsikringsforholdet, vil bli registrert og behandlet av Protector Forsikring ASA for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, samt for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner.
- 10.4 Forsikringstaker har i henhold til gjeldende lov om personopplysninger av 14. april 2000 nr. 13 § 18 rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv Protector Forsikring ASA behandler, og hvilke sikkerhetstiltak Protector Forsikring ASA har iverksatt, og man kan når som helst kontakte Protector Forsikring ASA for retting av mangelfulle opplysninger, jf. Personopplysningslovens § 27. Behandlingsansvarlig for opplysningene er Protector Forsikring ASA, med adresse: Postboks 1351 Vika, 0113 Oslo. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til produktansvarlig.

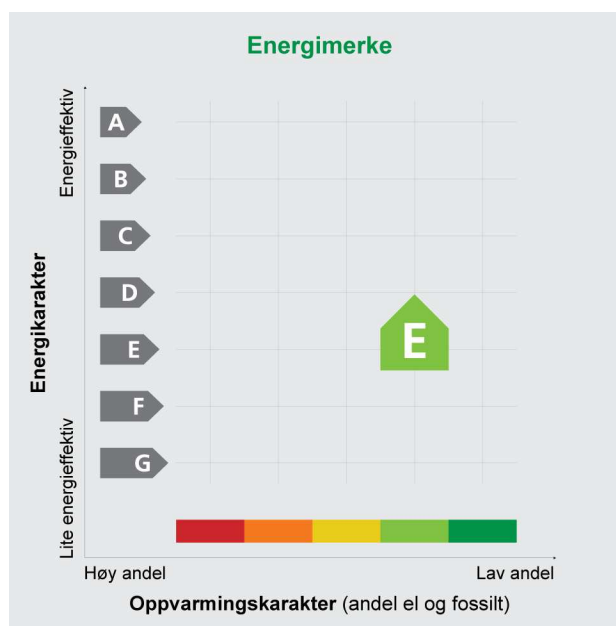
## 11 BISTAND I KLAGESAKER

---

- 11.1 Dersom selger mener Selskapet har gjort feil ved behandling av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har selger rett til å klage til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) eller Finansklagenemnda. Klagen sendes til: Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE), Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Dette kontoret fungerer som et sekretariat for Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE), og er opprettet for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Dersom klage ønsket inngitt til Finansklagenemnda, sendes denne til følgende adresse: FinKN, Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo. Dette kontoret fungerer som sekretariat for klagenemnda, og er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet og Norges Forsikringsforbund, for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Rådene hos begge kontorene er gratis.

# ENERGIATTEST

Adresse	Kobberveien 11
Postnr	4616
Sted	Kristiansand S
Andels-/leilighetsnr.	3374 /
Gnr.	151
Bnr.	1087
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0704
Merkenr.	A2015-557190
Dato	19.05.2015



Eier	Petter Jenssen
Innmeldt av	Petter Magnus Jenssen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energi bruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Individuell varmemaalning i flerbolighus
- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fukt skader og andre bygg skader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1963
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	43
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Fjernvarme
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Kobberveien 11

Postnr/Sted: 4616 Kristiansand S

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0704

Dato: 19.05.2015 23:12:07

Energimerkenummer: A2015-557190

Ansvarlig for energiattesten: Petter Jenssen

Energimerking er utført av: Petter Magnus Jenssen

Gnr: 151

Bnr: 1087

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

**Tiltak 4: Utskifting av vindu**

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

**Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak på varmeanlegg**



### **Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### **Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## **Brukertiltak**

### **Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

### **Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## Husordensregler

Styret vedtar husordensreglementet, jfr. vedtektene til A/L Stjernebo Brl. 4-1, 5. ledd. Siste endringer i reglementet er vedtatt av styret med støtte fra generalforsamlingen 6. Mai 2013.

1. Andelseier må rette seg etter vedtektene for borettslaget.
2. Andelseier må rette seg etter vaktmester/styrets bestemmelser, hva angår orden i fellesrom, kjeller og gårdsplasser.
3. Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår, som følge av overtredelse på ordensreglement eller mangel på aktsomhet.
4. Det samme ansvaret har han om skaden skyldes hans husstand, framleietaker eller andre personer som han gir adgang til leiligheten.
5. All framleie av leiligheter, må godkjennes av styret.
6. Alle beboere i leiligheten skal registreres i borettslaget ved styret.
7. Fraflytting må meldes til styret og til Sørlandet Boligbyggelag, senest 20 dager før flytting.
8. Skilting av postkasse, navnetavle og skilt ved calling anlegget, betales av beboerene.
9. Det skal være ro i bygget mellom klokken 23:00 og klokken 06:00.
10. Banking og boring må ikke forekomme etter klokken 19:00 på hverdager. Det er ikke tillatt med banking eller boring på søndager eller hellig-/høytidsdager. Dette gjelder også høy musikk eller lignende som kan forstyrre naboene.
11. Musikkøving er ikke tillatt mellom klokken 19:00 og klokken 9:00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke av de andelseierne som blir mest berørt av undervisningen.
12. Vaskeriet må ikke benyttes etter klokken 20:00. Tørkeskap/-trommel kan brukes fram til klokken 21:00.
13. Det er ikke anledning til å bruke vaskeriet på søn-/ helge- og høytidsdager.
14. Vaskeriordningen må følges nøye. Vedkommende som ønsker vasketid, må møte opp til avtalt tid (innen en halv time) hvis ikke kan tiden brukes av andre. Andelseier kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som skyldes skjødesløs behandling av utstyret. Barn har ikke adgang til vaskeriet alene. Se ellers instruks for bruken av vaskeriet på oppslag i vaskeriet.
15. Bruk av verandaen
  - a. Verandaen må ikke spyles, men feies, støvsuges eller vaskes. Risting av klær, tepper og lignende på verandaen er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å luften/henge tøy ut av vinduene eller ut over verandakanten.
  - b. Verandaen kan benyttes til tørking og lufting av klær, forutsatt at dette ikke sees fra utsiden eller sjenerer naboen på noen måte.
  - c. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på verandaene.
    - i. Ved bruk av elektrisk grill, må den være koplet til godkjent installasjon med jording.
    - ii. Ved bruk av gassgrill, må den vedlikeholdes for sikker bruk. Gassbeholder skal ikke oppbevares i kjellerboder. Gassbeholder skal være stengt når grillen ikke er i bruk.
  - d. Verandakasser/blomsterkasser tillates plassert på innsiden av verandaen. De må ikke henges på frontveggen.
16. Inngangsdørene skal være låst. Lås ikke opp for andres gjester.
17. Barn under 7 år har ikke adgang til heis, kjeller og sykkelrom alene.
18. Barn har ikke adgang til å leke i ganger, sluser, trapper, inngangspartiet etc.
19. Private ting må ikke settes i fellesganger eller trapper, fordi dette er rømningsveier i tilfelle brann.
20. Lufting gjennom ytterdør til leiligheten er ikke tillatt.
21. Oppdages veggdyr, maur eller lignende, må det uten opphør gis melding om dette til styret.
22. Andelseier plikter også straks han oppdager en skade eller en mangel, som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, å melde dette til styret.
23. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret, foreta bygningsmessige endringer av boligen.
24. Vaskemaskin/oppvaskmaskin som er montert i leiligheter, må være koplet forskriftsmessig riktig, av autoriserte rørleggere. Det må alltid være tilsyn ved drift av maskinene. Skjødesløs omgang med dette som medfører vannlekkasje, med derpå følgende vannskader, belastes i sin helhet den ansvarlige andelseier.
25. Endringer av eksisterende røropplegg i leiligheten, kan bare gjøres etter godkjenning av styret. Endringer må kun utføres av kvalifiserte rørleggere.
26. Borettslaget har det vedlikeholdsmessige ansvaret for radiatorer og dets rørkoplinger.
27. Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for rørkoplinger til og med stoppekranene i leiligheten, andelseier har vedlikeholdsansvaret i det øvrige røropplegget i leiligheten.
28. Andelseier har det vedlikeholdsmessige ansvar for elektriske installasjoner i leiligheten.

29. Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller andre dyr i borettslaget. Se vedtektene 4-1 (5). Styret kan dispensere fra forbudet, dersom leier har gode grunner for å holde dyr og det ikke er til sjenanse for borettslaget eller de øvrige beboere i borettslaget. Dersom leier ønsker å holde hund, katt eller andre dyr, må eier/leier sende begrunnet søknad til styret om dette, med opplysninger om type katt, hund eller dyr. Styret vil deretter undersøke med oppslag i ganger, med 14 dagers frist til å uttale seg med hensyn til om noen beboere har grunner for å motsette seg det, før styret behandler saken og gir eventuelt dispensasjon. Dersom dispensasjon fra forbudet blir innvilget, må eier/leier sørge for:
- At dyrehold ikke medfører sjenanse for øvrige beboere med støy for eksempel hundeglam, katterjauing etc.
  - Å holde hund eller katt i bånd i fellesganger, oppholdsrom, boder mv., som er felles for alle beboere.
  - Å holde hund i band på borettslagets eiendom.
  - Å sørge for ekskrementer etc. fra dyrene blir plukket opp og kastet på nærmere anvist sted i søppelrommet eller et annet sted som ikke er til sjenanse for beboerne.
  - Å sørge for at dyrene og ekskrementer fra disse ikke kommer i sandkasser eller steder hvor små barn leker.
- Dersom disse regler ikke overholdes, kan styret trekke dispensasjonen tilbake.
30. All søppel sorteres og pakkes inn og legges i de respektive dunker i søppelrommet. Søppelrommet skal alltid være låst. Møbler, brun og hvitevarer etc. må andelseier kvitte seg med selv. De kan ikke lagres i søppelrom eller i andre fellesrom.
31. Fellesganger skal vaskes etter oppsatt turnus, hver fredag – senest lørdag innen klokken 19:00. Ansvar for renholdet påhviler leietaker fram til neste torsdag. Ved unnlatelse av utføring av renholdsplikten, kan styret belaste leietaker for kroner 200,-.
32. Ledige parkeringsplasser blir tildelt etter ansiennitet. Får en gjester med bil, plikter en å henvise til gjesteparkeringsplassen. Alle plikter å rydde sin parkeringsplass for snø, snøen må ikke skufles over til bilnaboens plass, men tømmes der den ikke er til hinder for andre. Kostnad for parkeringsplasser er kroner 50,-/25,- pr. mnd. Unnlatelse av betaling av parkeringsavgift er mislighold av leieavtalen, som vil medføre oppsigelse/utkastelse på samme måte som manglende innbetaling av husleie. Biler uten registreringskilder, fjernes innen rimelig tid. Det er en forutsetning for bruk av parkeringsplassene at bileier/fører har bostedsadresse i Kobberveien 11, 12, 20 og rekkehusene fra nr. 9 til 24. Gjesteparkering er tillatt inntil 3 døgn. Hvis det er behov for gjesteparkering utover dette, må det gis melding om dette til styret.
33. Brudd på ordensregler kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

**VEDTEKTER** for A/L Stjernebo Borettslag, org.nr. 960 033 213, tilknyttet Agder Boligbyggelag AL. Vedtektene er sist endret og vedtatt på ordinær generalforsamling den 11. mars 2009.

### **1-1 Formål**

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

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 25.-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommunen og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### **2-2 Sameie i andel**

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

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til
- (5) erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller at det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte eller separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd har anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3 -2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom

borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukerne av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. For øvrig henvises til ordensreglementet.

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikter**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med leilighetens første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Oppstår skade som andelseier er skyld i, vil vedkomende bli belastet egenandel, hvis borettslagets forsikring må brukes.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,

- utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer o.l.
  - (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
  - (5) Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader påført ved innbrudd og uvær.
  - (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
  - (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter**

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse.**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatt vedtak som:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **8-5 Videoovervåking**

- (1) Generalforsamlingen kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av borettslagets fellesarealer.
- (2) Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.
- (3) Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.



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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved møteleders dobbeltstemme.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
  - vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Referat generalforsamling i Stjernebo Borettslag mandag 23. mars 2015

1. Innkallingen og saklisten ble godkjent. Åse Ellingsen ble valgt til møteleder, Martin Aamodt til referent. Åse Bården og Kristen Hageland ble valgt til å undertegne protokollen.
2. Styrets årsberetning ble gått gjennom. Det ble stilt noen spørsmål fra salen som ble besvart og forklart av styret. Årsberetningen ble godkjent.
3. Regnskapet for 2014 ble gått gjennom av en representant fra Sørlandets Boligbyggelag. Regnskapet ble godkjent.
4. Forslaget til godtgjørelse til styret ble godkjent. Summen samlet er kr 70 000.
5. Det er kommet inn forslag om innglassing av balkongene. I første rekke er det snakk om å utrede forslaget, få en kostnadskalkyle, og i neste omgang fremmes og stemmes over i en ekstraordinær generalforsamling. Forslaget ble enstemmig vedtatt.
6. Den samme representanten fra SBBL orienterte også om budsjettet for 2015. Budsjettet ble godkjent og vedtatt.
7. Erkin Rakhmonov ble valgt som delegat til generalforsamlingen i Sørlandets Boligbyggelag.
8. Valg: Følgende ble valgt:
  - Styreleder: Erkin Rakhmonov (2 år) ny
  - Styremedlem: Anne Brit Osan (2 år) ny
  - Styremedlem: Karl Erik Gudding (1 år) ny
  - 1. varamedlem: Signe Rysstad (1 år)
  - 2. varamedlem: Atle Endresen (2 år)
9. Følgende ble valgt til valgkomitéen:
  1. Åse Ellingsen
  2. Åse Bården *Boardsen*

14 stemmeberettigede  
1 Full makt.

Etter generalforsamlingen ble avsluttet ble det informert om følgende saker:

- Det er blitt søkt om tilskudd fra miljøfondet til hagemøbler og kanskje ei sykkelbu på baksiden av blokka.
- Treverket rundt vinduene og balkongdøren på balkongene må males. Maling vil stå i rommet i kjelleren med tørketromlene, og alle beboerne har ansvar for å måle hos seg.
- Det kan bli aktuelt å bytte ut ringeklokkene og tilhørende telefoner grunnet stadig feil og mangler. Det vil også bli utført reparasjon og vedlikehold av rørsystemet i blokka.

Åse-J Boardsen

Atle A. Endresen

Martin Aamodt  
Kristen Hageland  
Erkin R





**KPMG AS**  
Markensgate 30  
N-4611 Kristiansand

Telephone +47 04063  
Fax +47 38 05 86 89  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AL Stjernebo Borettslag

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for AL Stjernebo Borettslag som viser et overskudd på kr 293 284. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014 og resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav, og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige, og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til AL Stjernebo Borettslag per 31. desember 2014 og av resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret, som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Offices in:

Oslo	Haugesund	Stavanger
Alta	Knarvik	Stord
Arendal	Kristiansand	Straume
Bergen	Larvik	Tromsø
Bodo	Mo i Rana	Trondheim
Elverum	Molde	Tynset
Finnsnes	Narvik	Tønsberg
Grimstad	Sandefjord	Ålesund
Hamar	Sandnessjøen	

KPMG AS, a Norwegian member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening.

## Uttalelse om øvrige forhold

### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Kristiansand, 25. februar 2015

KPMG AS



Kjell Hugo Eliassen

*Statsautorisert revisor*

# Årsberetning for A/L Stjernebo borettslag 2014. Kobberveien 11, 4616 Kristiansand.

*Til generalforsamlingen.*

Stjernebo borettslag ligger i Kristiansand kommune. Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett i lagets eiendom, samt virksomhet som står i forbindelse med dette.

Styret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Signe Magna Rysstad	Leder
Tor Øyvind Stump	Styremedlem (august)
Martin Åmot	Styremedlem (sekretær )
Hilde Fjeld	1. vararepresentant (august)
Erkin Rakhmonov	2. vararepresentant (august styremedlem)

Antall styremøter i perioden er 7 møter. Antall protokollerte saker er 40, i tillegg kommer 30 saker under eventuelt. 1 vararepresentant møter på styremøtene.

## **Forretningsfører**

Forretningsfører har vært Sørlandet boligbyggelag.

## **Borettslagets drift.**

Borettslaget's drift medfører ikke betydelige påvirkninger av det ytre miljø. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak som har betydning for forurensing eller annen påvirkning av det ytre miljø.

## **Salg av leiligheter i perioden er:**

5 stk toromsleiligheter for kr 1150 000,- kr 1230 000. kr 1260 000, kr 1280 000 og kr 1290 000.  
3 stk fireromsleilighet for kr 1350 000. kr 1650 000, kr 1590 000

## **Vaktmestertjenester.**

Vi leier inn ambulerende vaktmestertjenester, for tiden er Tore Nystad.

## **Likestilling/OTP**

Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette tiltak for likestilling i tillitsverv.  
Vi har ingen fast ansatte og dermed ingen forpliktelse i forbindelse med OTP

## **Dugnad**

Det var god oppslutning på vårens dugnad i mai 2014. Håper at trenden fortsetter og at det blir bra oppslutning i år også. De som deltar på dugnad får 150 kr timen, dette blir tilbakebetalt via husleien.

## **Internkontroll av bygningen og leilighetene**

Slettebø har sjekket nødlysene, brannslange og pulverapparat i fellesområdene. I tillegg har vi hatt sjekk av alle avløpsrørene samt spyling av avløpsrør i små leiligheter. I samtlige fløyene.

Det har vært utført reparasjon av vinduer. I tillegg har det blitt montert is og snø sperrer.

Veggen til hovedinngangen ble byttet ut med glassvegg, i tillegg ble det bygget ut et nytt gjerde.

Belegget på taket ble undersøkt av Propan AS, som konkluderte med at alt var i orden. I den forbindelse ble det satt inn en ny rist til avløpsrør for regnvann.

Maling av verandaer og vinduer i gang satt og arbeide fortsetter utover våren. Andelseierens ansvar å gjøre mens styret kjøper inn maling.

Borettslaget byttet bank i juni 2014, nå værende bankforbindelse er Nordea.

## Tilskudd

Husbanken har gitt oss kr 15 000,- til spyling av rørene.  
Miljøfondet har gitt oss kr 5 000 til utbedring av baksiden (Gjerde).

## Kobberveien Vel

Dette er et samarbeidsforum mellom våre fire borettslag i den øverste delen av Kobberveien. VI har samarbeid om felles taxibuss, som har sin daglige kjøring mandag til fredag til byen tur/retur. Dette er et viktig tiltak, spesielt for den eldre generasjonen. Indirekte er den viktig for alle fordi kommunens brøytetjeneste holder Kobberveien som busstrasè og dermed hyppig brøyting/salting. Kobberveien vel har i 2013 søkt om trefelling av området mellom de 3 høyblokkene, oppgradering av gjesteparkeringsplass. Trefellingen ikke fullført grunnet mangel på folk i kommunen. Oppgraderingen av gjesteparkeringsplassen må utføres i løpet av 2015.

## Regnskap

Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap, balanse og noter gir et rettviseende bilde av borettslagets drift i 2014 og om borettslagets stilling ved årsskiftet. Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er avlagt på denne forutsetning.

*Kristiansand, 17 februar 2015*

  
Signe Magna Rysstad  
Leder



Martin Åmot  
Styremedlem

  
Erkin Rakhmonov  
Styremedlem



# Stjernebo

## Borettslag



# ÅRSREGNSKAP 2014

## 423 AL STJERNEBO BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 659 960	1 596 960	1 659 960	1 722 960
Inndekning av renter		485 010	496 710	514 800	448 200
Inndekning av ord. avdrag		358 290	347 220	348 120	377 160
Leieinntekt garasjer		13 780	14 400	14 400	13 800
Vaskeri inntekter		27 002	23 883	25 000	25 000
Tilskudd		20 000	0	0	0
Innbetalte dugnadspenger		18 000	18 000	18 000	18 000
Andre driftsinntekter	1	0	6 250	9 000	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 582 042</b>	<b>2 503 423</b>	<b>2 589 280</b>	<b>2 605 120</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	3	9 938	9 750	9 750	10 400
Styre honorar	4	70 000	40 000	40 000	70 000
Forretningsfører honorar		60 250	57 100	56 700	56 700
Andre forvaltningstjenester		30 475	3 645	9 000	9 000
Kontingent boligbyggelag		11 520	11 200	11 576	11 800
Vaktmestertjenester		79 819	91 861	109 998	95 000
Lønn	5	23 418	10 934	6 720	22 400
Pensj.kostn., arb.g.avg. sos. kost.	5	13 242	7 182	6 588	13 026
Vedlikehold	6	337 137	149 082	181 200	260 714
Kabel-tv		111 168	184 800	111 180	230 000
Forsikring		100 289	96 472	97 523	105 000
Kommunale avgifter		386 807	369 687	388 242	419 000
Energi, strøm	13	68 627	71 440	70 000	75 000
Brensel, fjernvarme	14	411 395	475 909	310 000	325 000
Renhold, fellesareal		59	0	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		8 812	4 092	7 000	6 000
Kontorrekvisita, trykksaker		2 233	1 055	1 050	1 000
Telefon og porto		7 183	6 971	6 125	6 900
Drift maskiner		315	0	0	0
Andre driftsutgifter	7	60 515	51 771	54 500	55 950
Avskrivninger	8	14 869	11 504	14 870	14 870
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 808 070</b>	<b>1 654 455</b>	<b>1 492 022</b>	<b>1 787 760</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>773 972</b>	<b>848 968</b>	<b>1 097 258</b>	<b>817 360</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		4 395	7 967	12 444	9 000
Rentekostnad		485 082	505 773	507 014	449 200
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-480 688</b>	<b>-497 806</b>	<b>-494 570</b>	<b>-440 200</b>
<b>Årsresultat</b>	2	<b>293 284</b>	<b>351 162</b>	<b>602 688</b>	<b>377 160</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til opptjent egenkapital		293 284	-351 162	73 688	377 160
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>293 284</b>	<b>-351 162</b>	<b>73 688</b>	<b>377 160</b>



**423 AL STJERNEBO BORETTSLAG**

	Note	Beholdning pr.31.12.14	Beholdning pr.01.01.2014
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	8, 12	495 029	495 029
Bygninger	8, 12	2 795 935	2 795 935
Andre driftsmidler	8, 12	78 696	93 565
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 369 660</b>	<b>3 384 529</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		9 669	21 387
Andre fordringer	9	11 722	2 976
Andre omløpsmidler		22 460	22 460
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		627 872	252 221
Skattetrekkkonto, bundne midler		594	958
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>2</b>	<b>672 317</b>	<b>300 001</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 041 977</b>	<b>3 684 531</b>


**423 AL STJERNEBO BORETTSLAG**

	Note	Beholdning pr.31.12.14	Beholdning pr.01.01.2014
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		1 500	1 500
Annen egenkapital		-10 187 638	-10 187 638
Årets resultat		293 284	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>-9 892 854</b>	<b>-10 186 138</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	13 318 734	13 124 762
Borettsinnskudd	10, 12	605 651	605 651
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 924 385</b>	<b>13 730 413</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 063	5 976
Leverandørgjeld		1 277	131 521
Skyldig off. myndigheter		1 401	1 562
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 705	1 196
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2</b>	<b>10 446</b>	<b>140 256</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 934 831</b>	<b>13 870 668</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 041 977</b>	<b>3 684 531</b>

Sted: KROANO, dato: 17/2-15

  
 Signe Rysstad  
 Leder

  
 Erkin Rakhmonov  
 Styremedlem

  
 Martin Aamodt  
 Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

### Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

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

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

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

### Tomt

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

### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

## Note 1 - Andre driftsinntekter

Tilskudd består av:

kr 5.000 Tilskudd fra Sørlandet Boligbyggelagets Miljøfond som gjelder oppgradering av møteplass.

kr 15.000 Tilskudd fra Husbanken for tilstandsvurdering trinn 2.

## Note 2 - Disponible midler

	2014	2013
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>159 746</b>	<b>197 477</b>
Årets resultat	293 284	351 162
Tilbakeføring avskrivninger	14 869	11 504
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-51 250
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	193 972	-349 147
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>502 125</b>	<b>-37 731</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>661 871</b>	<b>159 746</b>
Omløpsmidler	672 317	300 001
- Kortsiktig gjeld	10 446	140 256
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>661 871</b>	<b>159 746</b>

### Note 3 - Revisjonshonorar

	2014	2013
6700 REVISJON	9 938	9 750
<b>Sum</b>	<b>9 938</b>	<b>9 750</b>

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

### Note 4 - Styrehonorar

	2014	2013
5330 STYREHONORAR	70 000	40 000
<b>Sum</b>	<b>70 000</b>	<b>40 000</b>

### Note 5 - Personalkostnader

	2014	2013
5100 LØNN TIL ANSATTE	20 713	9 738
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	2 705	1 196
5210 TELEFON TREKKPLIKTIG	500	0
5292 Motkonto telefon trekkpl.	-500	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	12 861	7 013
5405 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	381	169
<b>Sum</b>	<b>36 660</b>	<b>18 115</b>

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

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Utbetalt lønn i 2014 til styremedlemmer ut over styrehonorar kr. 17.263.

### Note 6 - Vedlikehold

	2014	2013
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	153 748	1 694
6603 VEDLIKEHOLD VVS	17 157	51 323
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	9 020	1 499
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	14 562	1 564
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	0	6 400
6608 VEDLIKEHOLD HEIS	54 883	10 135
6609 KJØP AV MALING	4 631	0
6614 EGENANDEL SKADER	12 000	6 000
6616 VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING	5 031	9 554
6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG	2 509	1 834
6630 BRØYTING	966	0
6648 PER. VEDLIKEHOLD HEIS	59 030	56 079
6690 DUGNADSUTBETALINGER	3 600	3 000
<b>Sum</b>	<b>337 137</b>	<b>149 082</b>

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

### Note 7 - Andre driftsutgifter

	2014	2013
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	9 840	5 800
7100 BILGODTGJØRELSE, OPPGAVEPLIKTI	381	0
7140 REISEKOSTNADER, IKKE OPPGAVEPL	273	0
7440 KONTINGENT NBBL	3 960	3 960
7710 KOSTNADER VEDR.STYREMØTER	3 795	2 441
7720 GENERALFORSAMLING	3 336	3 123
7770 BANK- OG KORTGEBYR	4 168	4 860
7790 ANDRE KOSTNADER	534	2 160
7793 KOBBERVEIEN VEL	34 229	29 428
<b>Sum</b>	<b>60 515</b>	<b>51 771</b>

### Note 8 - Eiendeler

	Varmerulle, kj. 2011	Tomt	Vaskemaskin	Vaskemaskin kj. 2007	Overvåkningsul kj. 2008	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 481	495 029	51 250	40 000	39 563	2 795 935
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 481	495 029	51 250	40 000	39 563	2 795 935
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	12 714	0	7 321	28 000	39 563	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	22 767	495 029	43 929	12 000	0	2 795 935
Årets avskrivninger :	3 548	0	7 321	4 000	0	0
Anskaffelsesår :	2011	2006	2013	2007	2008	1964

**Note 8 - Eiendeler**

Antatt levetid i år :

10

7

10

5

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



## Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer pålydende kr 11.722,- gjelder periodisering av kostnader og purregebyr mot beboere.

## Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Sparebanken Sør
Lånenummer:	63208199902	28018670129
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2009
Rentesats:	3.46 %	3.6 %
Betingelser:	Flytende rente nom. 3,40% p.a.	Flytende Rente 3.55 %
Beregnet innfridd:	28.06.2038	22.07.2014
Opprinnelig lånebeløp:	13 500 000	14 700 000
Lånesaldo 01.01:	0	13 124 762
Avdrag i perioden:	181 266	13 124 762
Opptak i perioden:	13 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	13 318 734	0

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63208199902	30	253 980	7 619 400
	30	189 978	5 699 340

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

## Note 11 - Egenkapital

	2014	2013
Innskutt kapital	1 500	1 500
Annen egenkapital 01.01	-10 187 638	-10 538 799
Årets resultat	293 284	351 162
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-9 892 854</b>	<b>-10 186 138</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseførtverdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

## Note 12 - Pantstillelser

	2014	2013
--	------	------

2014

2013

**Note 12 - Pantstillelser**

Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	13 924 385	13 730 413
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	3 290 964	3 290 964

**Note 13 - Strøm**

Borettslaget har gått over til individuell måling av strøm for leilighetene i desember 2012 og har dermed kun strøm for fellesarealer. Siste avregning ble utført i januar 2013.

**Note 14 - Fyring beboere**

kr 278.655 Borettslag er gått over til fjernvarme i desember 2012.

kr 132.740 Tilkoblingsavgift til Agder Energi for å koble til fjernvarme (anleggsbidrag)

Tilkoblingsavgiften er blitt fakturert fra Agder Energi i månedlige avdrag over 2 år siden 2012, til sammen ca kr. 240.000 + mva.



# Generelle opplysninger

## Salgsoppgave

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til taksmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører eller andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelig byggemeldte/godkjente. Innholdet i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

## Verditakst

Verditakst utarbeides på grunnlag av taksmannens befaring og oppmåling av boligen. Rapporten inneholder en teknisk beskrivelse av boligen sammen med arealene som er beregnet på grunnlag av oppmålingen. Rapporten vil inneholde en enkel beskrivelse av vedlikeholdet av boligen, dog uten at det er gjort grundige undersøkelser av den tekniske tilstanden. Verdien beregnes etter vurdering av beliggenhet med en vurdering av utsikt, sol, kommunikasjon, butikker, barneskole og lignende.

## Boligsalgsrapport

Boligsalgsrapport er i prinsippet en tilstandsrapport, men det blir spesielt lagt vekt på å vurdere de byggetekniske forholdene som er særlig relevante ved eierskifte. Mens en tilstandsrapport kan være aktuell i alle sammenhenger er boligsalgsrapporten spesielt utviklet for bruk ved eierskifte. Boligsalgsrapporten erstatter ikke selgerens opplysningsplikt eller kjøperens plikt til selv å undersøke boligen som skal kjøpes.

## Selgers egenerklæring

Kjøper oppfordres til å lese selgers egenerklæring og oppfylle sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10. Selger kan ha tegnet eierskifteforsikring. Dette vil fremkomme av selgers egenerklæring.

## Energimerking

Alle boliger, fritidsboliger og yrkesbygg over 50 kvadratmeter som skal selges eller leies, skal ha en energiattest. Energiattesten består av et energimerke som viser bygningens energistandard. Målet er å øke bevisstheten om energibruk og løsninger som kan gjøre boligen eller bygningen mer energieffektiv. Energikarakteren forteller hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Oppvarmingskarakteren forteller om boligen kan benytte fornybare energikilder som fjernvarme, solenergi mv til oppvarming (andre energikilder enn elektrisitet, olje og gass).

## Budgivning

Hvis du under visningen finner eiendommen interessant, bør du notere ditt navn og telefonnummer på listen over interessenter for eiendommen. Denne skal ligge lett tilgjengelig under visningen. Dersom du etter visning ønsker å kjøpe eiendommen, bør du snarest inngi skriftlig bud på budskjemaet vedlagt dette prospektet. Budet må blant annet inneholde opplysninger om finansiering, og er bindende

for budgiver ut akseptfristen. Budet inngis direkte til selger. Du bør ikke sette kortere akseptfrist enn at selger har mulighet til å informere andre interessenter. Merk at eiendommen kan selges uten at alle interessenter får beskjed om dette. Selger forbeholder seg retten til selv å bestemme kjøper, og kan forkaste ethvert tilbud uten begrunnelse.

## Avtalerettslige forhold

Det er ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom. Når budet er kommet til selger, kan det 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 beskjed fra selger om at eiendommen er solgt til en annen. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Når aksept av et bud gis til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. Et eventuelt motbud fra selger til kjøper, er bindende for selger og medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Omkostninger

Følgende omkostninger betales av kjøper i tillegg til kjøpesummen:

### Andels-/obligasjonsleilighet

Tinglysingsgebyr skjøte, kr 430,-  
Tinglysingsgebyr pantedokument, kr. 430,-/stk.  
Attestgebyr, kr. 1.000,-  
For borettslagsleiligheter er det lovpålagt at selger betaler Eierskiftegebyr, normalt kr. 4.300,- / 3.440,-  
Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon kr. 430,-

### Aksjeleilighet

Her er gebyrene avhengige av forretningsførers priser, normalt:  
Registrering av kjøpekontrakt, kr. 525,-  
Registrering pantedokument, kr. 525,-/stk  
Eierskiftegebyr, normalt kr. 4.300,-

### Eiet seksjon eller enebolig

Tingl.gebyr skjøte/festekontrakt, kr. 525,-  
Dokumentavgift (2,5% av kjøpesum)  
Tinglysingsgebyr pantedokument, kr. 525,-/stk.  
Attestgebyr, innhenting av heftelser mv., kr. 1.000,-  
Eventuelt eierskiftegebyr, normalt kr. 4.300,-

### Solgt "som den er"

Boligen selges som den er, jfr. Avhendingslovens § 3-9. Mangler som kan påberopes er da bare det som fremgår av Avhendingsloven § 3-7 "manglende opplysninger om boligen", § 3-8 "uriktige opplysninger om boligen" og § 3-9 "dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesummen og forholdene ellers".

**Kjøper oppfordres til å kontrollere reguleringen av strøket og besiktige eiendommen sammen med sakkyndig. Prospektet er uforbindtlig og uten ansvar for mulige feil. **BESIKTIGELSE:** Etter avtale med selger.**

\* \* \*



# BUDSKJEMA

## For eiendommen

Adresse:

Gnr.                      Bnr.                      Snr.

Under tegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr .....  
Beløp med bokstaver kr ..... + omkostninger

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den ..... kl. ....

Eventuelle forbehold:

.....  
.....

Ønsket overtagelsesdato : .....

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Kontant ved kontraktens underskrift :	kr 50.000,-
Låneinstitusjon:	kr .....
Referanse & tlf:	kr .....
	kr .....
Egenkapital:	kr .....
	Totalt: kr .....

EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

- Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
- Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

BUDGIVER:

Etternavn (bruk blokkbokstaver): ..... Fornavn, mellomnavn : .....

Tlf : ..... Epost: .....

Nåværende adresse: ..... Postnummer: ..... Sted: .....

Sted og dato: ..... Sign: .....

På uendrede vilkår forhøyes budet til:

Kroner	Akseptfrist:	Signatur	Dato:	Klokkeslett:	Akseptert
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	Sted: .....
.....	.....	.....	.....	.....	Dato: .....
.....	.....	.....	.....	.....	Sign: .....

\* \* \*

Takk  
for besøket

Synes du boligsalg er for dyrt?

Selg din bolig uten megler og spar **STORE** summer!

- Fast pris 29.900,-
- Ingen skjulte kostnader
- Like trygt som megler



  
**0 77 68**  
**0 PROVisjon**

 Selg  
Privat.no