



KRISTIANSAND S

Kongsgård Alle 10 A 4.Etg

Prisant.: kr. 1.780.000,- + omk

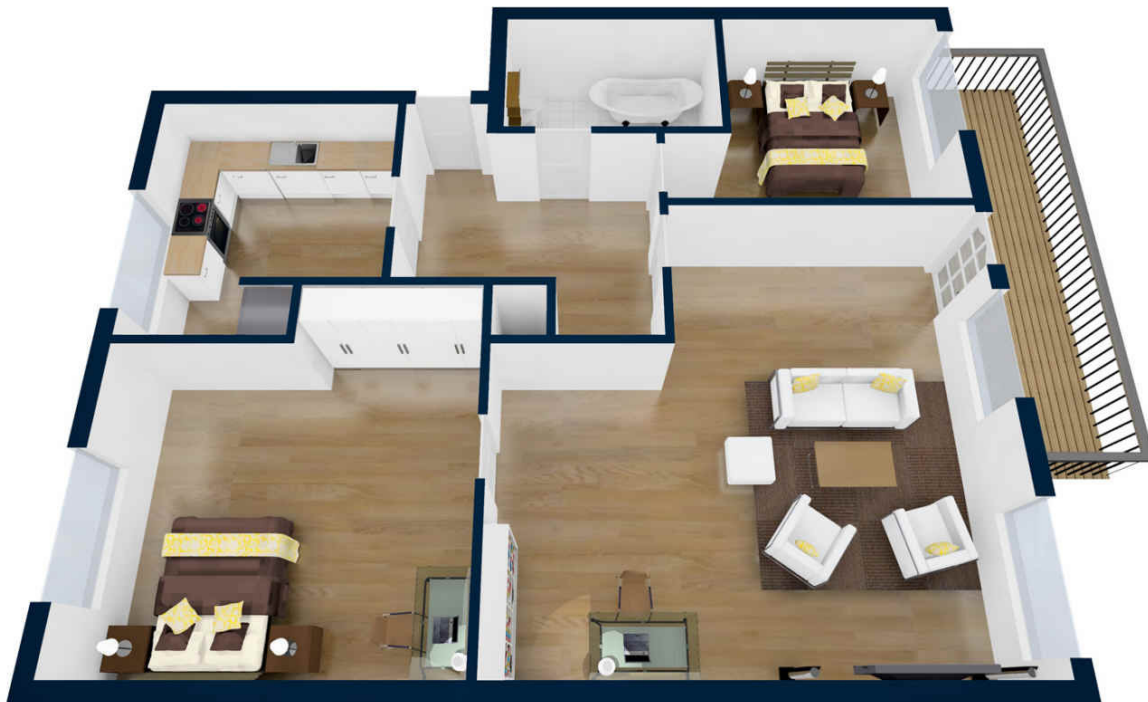
Eierform: Andel/borettslag

Boa: 68 m²

Felleskostnader: kr. 1.988,-

Fellesgjeld: kr. 71.939,-

GARANTI® EIENDOMSMEGLING



3 roms leilighet-Lund

Adresse:

Kongsgård Alle 10 A 4.Etg, 4631 KRISTIANSAND S

Oppdragsnummer:

3-0013/07

Betegnelsen:

Kommunenummer 1001, Gårdsnr. 152, Bruksnr. 542
Andelsnr. 82
Borettslags fortaksnummer: 952864386

Etasje:

4. etasje

Eier:

Lars Verket

Eieform:

Andel/borettslag

Byggeår:

1953

Prisantydning:

Kr. 1.780.000,-+ omkostninger.

Ligningsverdi:

Kr. 167.875,- pr 31.12.06







Fradragsberettiget:

Renteutgifter av andel fellesgjeld kan trekkes fra på selvangivelsen som vanlige gjeldsrenter.

Felleskostnader:

Kr. 1.988,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Kommunale avgifter, forsikring på bygg, renter og avdrag fellesgjeld, utvendig vedlikehold, grunnpakke tv, vaktmester, calling anlegg

Fellesgjeld:

Kr. 71.939,- pr 31.12.07

Adgang til utleie

Eventuell utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og borettslaget er knyttet til denne. Andelseierne er felles ansvarlig for borettslagets økonomi. Borettslaget har tegnet forsikring mot husleietap.

Boa: 68 m²

Innhold:

Leiligheten ligger i 4 etg og inneholder: Stue, kjøkken, bad, 2 soverom og gang. 2 boder i kjeller og 1 på loftet.



KOBB

TEKNISK AVDELING

TILSTANDSRAPPORT AV BORETTSLAGLEILIGHETER

GENERELLE OPPLYSNINGER:

Boligareal:	68 m2
Leilighetsnummer:	010/082
Borettslag:	Valhalla Brl.
Type:	Lavblokk
Etasje:	Leilighet i 4. etg.
Selger:	Lars Verket
Adresse:	Kongsgård Allè 10 A
Postnr. og -sted:	4631 Kristiansand

Sammendrag av tilstandsvurderingen:

Leiligheten er i generelt bra stand, se for øvrig anmerkninger i vedlagt rapport.
Arealet er målt i samsvar med NS 3940, 1986-utgaven.

Se detaljene i rapporten.
Rapporten kan fåes ved henvendelse til salgsavdelingen.

Tilstandsvurdering av borettslaget:

Det er utført tilstandsvurdering av borettslagets bygningsmasse:

Nei	<input type="checkbox"/>	utført i september 1996
Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	

Kopi av konklusjon i tilstandsvurderingen kan fåes ved henv. til KOBB`s salgsavdeling

Tilstede v / besiktigelsen: Lars Verket

Dato for befaring: 15.11.07

Takstmann: Lars Ørjan Vegusdal

Vedlegg til tilstandsrapporter.

De forskjellige takstorganisasjonene, Sørlandets Eiendomsmeglerforening, KOBB og Forbrukerrådet i Vest-Agder har i fellesskap utarbeidet dette vedlegget til tilstandsrapportene, (heretter kalt TR).

Denne informasjonen fritar ikke takstmannen for ansvar, men er utarbeidet for at mottakeren av TR lettere skal kunne danne seg et riktig bilde av boligens kvalitet.

Generelt:

TR skal være utført av fagfolk som spesielt skal se etter feil og mangler det kan være vanskelig for ukyndige å oppdage. Rapporten går derfor ikke i detalj m.h.t. de ting som er lett synlige. Tapeter, gulvbelegg, vanlig slitasje o.l. regner takstmannen med at kunden selv ser.

Fuktmålinger:

Alle som avholder TR skal foreta fuktmålinger. Fuktmålinger er imidlertid vanskelige å få nøyaktige. Leseren av rapporten bør derfor merke seg hva som er skrevet om fuktfaren. Bad med sprekk i fliser, fuger, eller med dusj direkte mot fliser (ikke dusjkabinett) er faremomenter man bør være klar over og sjekke ekstra nøye. Nytt av fuktmåling i kjeller og på loft kan variere etter årstidene og været i den perioden målingene er foretatt. Er du i tvil bør takstmannen kontaktes for flere opplysninger. I eldre boliger er der ofte benyttet sluker av støpejern i gulv. Disse er det vanskelig å få tilfredsstillende tetting rundt, noe som kan føre til lekkasjer.

Endret bruk av boligen.

Den som leser en TR bør være klar over at den er skrevet ut fra det bruket som **har vært** av boligen. Endret bruk som flere familiemedlemmer, flere som dusjer oftere, bytting fra badekar til dusj, større strømforbruk o.l. kan medføre at eksisterende kvalitet, som tidligere var god nok, kan føre til lekkasjer, sikringer som ryker o.l.

Merknader om råte/skadedyr.

Dersom det i rapporten er opplysninger om «råte i kledning», er dette normalt en del av det ytre vedlikeholdet som skal utføres av borettslaget. Vedtektene kan imidlertid ha bestemmelser om at det er andelseieren som har ansvaret for kledningen. Hvis TR'en inneholder noe angående skadedyr e.l., bør disse opplysningene undersøkes nøyer. Snakk gjerne med takstmannen for å få en redegjørelse på hvor omfattende dette er, hva det vil koste, og når reparasjoner må foretaes. Det finnes også spesialfirmaer som kan kontaktes.

Offentlige bestemmelser:

Eiendommen skal være i samsvar med offentlige bestemmelser, om ikke annet er avtalt. Det betyr at f.eks. elektrisk anlegg og pipe skal være i forskriftsmessig stand.

Kontroll av pipe, elektrisk anlegg og VVS inngår vanligvis ikke i en TR, men må i tilfelle bestilles spesielt og utføres av dertil egnede spesialister.

Verdt og vite ved kjøp og salg av borettslags leiligheter:

En tilstandsrapport på en borettslags leilighet omhandler kun det som andelseier har vedlikeholdsansvaret for (vanligvis indre vedlikehold). Tilstanden på borettslagets bygningsmasse er avgjørende for fremtidige felleskostnader (husleie). Sjekk derfor med megler/selger om der foreligger en tilstandsvurdering.

Sluttkommentarer:

Husk at de feil og mangler som er beskrevet i rapporten i de aller fleste tilfeller fratar deg retten til å reklamere på disse. Undersøk derfor meget nøye, ta gjerne kontakt med takstmannen, selgeren eller megleren, for å få utfyllende opplysninger. Dersom disse opplysningene er av betydning bør de være skriftlige.

Husk at boligen normalt skal ha den standarden man kan forvente av en bolig fra den tiden den er bygd. En bolig fra 1950 har således normalt en lavere standard enn en bolig fra 1995. Det kan f.eks. gjelde isolasjon, rør/sanitæranlegg og kapasiteten på det elektriske anlegget.

Kristiansand, 13.12.05.

KOBB

GENERELT OM KJØP OG SALG AV BORETTSLAGSLEILIGHETER

Verdt og vite ved kjøp og salg:

- **Kjøp og salg av leiligheten:**

Dette er en sak mellom kjøper og selger. Kjøper besiktiger leiligheten og gir bud på leiligheten ut ifra den tilstand leiligheten befinner seg i.

- **Andelseiers vedlikeholdsplikt av leiligheten:**

Det er §§ 5-11 til 5-17 i borettslagsloven som regulerer andelseierens og borettslagets vedlikeholdsansvar. Borettslagets vedtekter kan ha bestemmelser som fraviker lovens bestemmelser. Grovt sagt har borettslaget ansvar for ytre vedlikehold og andelseier for indre vedlikehold. Andelseierens vedlikeholdsansvar medfører at han må holde leiligheten i forsvarlig stand. Det vil si at vedlikeholdet må være slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere eller borettslaget.

- **Manglende utført vedlikehold:**

Mangelfullt indre vedlikehold som medfører fare for eller skade på borettslagets eiendom kan borettslaget kreve utbedret.

Borettslaget kan om nødvendig sette leiligheten i stand på andelseiers vegne og på hans bekostning.

Mangler / skader som nevnt ovenfor bør avklares før salgskontrakten undertegnes.

DEFINISJON AV TILSTANDSKLASSER:

Tekniske forhold	TILSTANDSKLASSE			
	0	1	2	3
	Meget god	God	Dårlig	Meget dårlig
	Ingen tiltak nødvendig	Tilstrekkelig med fortsatt normalt vedlikehold	Behov for ekstraordinært vedlikehold el. Reparasjon	Behov for omfattende reparasjon el. utskifting
Tid for tiltak (Veiledende)		Innen 2-5 år	Innen 0-2 år	Straks

Under tilstandsvurderingen var leiligheten:

Møblert:

Ja

Vilkår for tilstandsrapporten:

Rapporten omfatter de deler av bygningen som andelseier har vedlikeholdsansvar for i følge borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Tilstandsrapporten er utarbeidet ut ifra de muligheter vi har hatt til å besiktige leiligheten uten å foreta bygningsmessige inngrep.

Ansaret gjelder ikke dersom leiligheten skulle vise seg å lide av skjulte feil og mangler som ikke kan konstateres ved visuell kontroll. Det er ikke foretatt flytting av inventar eller utstyr i forbindelse med besiktigelsen.

Ansvar for økonomiske tap som oppdragsgiver eller tredjemann måtte lide, og som kan påvises å ha direkte sammenheng med vurderingen som er foretatt, er under en hver omstendighet begrenset oppad til 1,5 mill. kroner.

Det tas forbehold om mulige feil i opplysninger gitt av andelseier.

BOLIGEN GENERELT		ETASJE:
DELOBJEKT/OMRÅDE	TILST. KLASSE 0-1-2-3	KOMMENTAR/TILTAK
Stue	1	Lås i balkongdør er defekt.
Kjøkken	1	Gulvet har litt skjolder. Del av innredning med benkeplate opplyses å ha blitt montert ny i 1998-99. Oppvaskmaskin medfølger. Innredningen skal i følge andelseier fungere tilfredsstillende. En litt løs front på sokkel. Ventilator med kullfilter i dårlig forfatning. Avskalling av maling i et hjørne på vindu. Ingen fukt registrert i gulv langs kjøkkenbenk.
Gang	1	Dør til bad er litt tung å lukke. Et par dører er fjernet og er erstattet med buede åpninger. Dørene opplyses å være i bod. Dørtelefon. Mangler list v/dørsvill v/entrèdør. Ekstra gulvlist er lagt langs vegg. Skapdører over garderobe tar litt i hverandre.
Soverom 1	1	Litt slitt gulvteppe. Opplyses å være tregulv under dette. Noen merker etter hyller på vegger.
Soverom 2	1	Noe avskalling av maling på vindu. Vindu tar litt i karm når det svinges opp. Glipe mellom gulvteppe og vegg.

BOLIGEN GENERELT		ETASJE:
DELOBJEKT/OMRÅDE	TILST. KLASSE 0-1-2-3	KOMMENTAR/TILTAK
<p>Bad</p> <p>TEKNISKE ANLEGG</p> <p>Ventilasjon Ventil i kjøkken, bad og gang. For øvrig ventiler i vinduer.</p> <p>Rør og sanitær Avløpsrør i pvc/støpejern. Vannrør i kobber. Vvbereder i kjøkkenbenk. En hendlet armatur.</p> <p>Elektrisk anlegg Sikringsskap i fellesgang. Patron/automat sikringer.</p> <p>Oppvarming Elektrisk/ved.</p> <p>Brannsikring Røykvarsler. Pulverapparat.</p> <p>Tv anlegg Kabel TV anlegg.</p>	<p>1</p>	<p>Badeværelset opplyses å ha blitt renoveret i 1998-99 av fagfolk (VVS-Interiør). Det skal være membran under fliser. Noe fukt registrert i gulv omkring sluk v/servant samt innerst i dusjhjørnet. Konstruksjonen under kan være tørr hvis membranen er tett.</p> <p>Rør, vask, armtur, tilslutninger og ventiler virker etter visuell gjennomgang i bra stand. Berederen er fra 1999, 116 liter. Det regnes en gjennomsnittlig levetid for beredere til ca. 20 år.</p> <p>Anlegget er ikke nærmere vurdert. Kursfortegnelse mangler i sikringsskap.</p> <p>El. varme i gulv på bad.</p>

BOLIGEN GENERELT		ETASJE:
DELOBJEKT/OMRÅDE	TILST. KLASSE 0-1-2-3	KOMMENTAR/TILTAK
<p>Vinduer og dører Vinduer med 2 lags isolerglass. Balkongdør i stue. Innvendige malte fyllingsdører. Lyd- og brannklassifisert entrèdør.</p> <p>Bod 2 boder i kjeller. 1 bod på loft.</p> <p>Fellesrom Vaskeri. Sykkelbod. Tørkeloft.</p> <p>Balkong Ja.</p> <p>Garasje</p>		<p>Noen flere av vinduene i leiligheten er punktert.</p> <p>Ikke nærmere vurdert.</p> <p>Ikke nærmere vurdert</p> <p>Ikke nærmere vurdert.</p> <p>Ingen garasje.</p>

Egenerklæringsskjema

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven.
Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet.
Sist endret: Januar 2007

EIENDOMSMEGLER (MA FYLLES UT)		Garanti Eiendomsmegling		EIENDOMSMEGLING	
Eiendomsmegler/firma:	Pluss Garanti Eiendomsmegling, AS Avdeling		Kristiansand		
Meglers navn:	OLE MAGNE ELIASSEN				
Meglers oppdragsnummer:	3-0013/07				
Foreligger Boligsalgsrapport:	Ja <input checked="" type="checkbox"/> / Nei <input type="checkbox"/>		Forvaltet av boligbyggelag Ja <input checked="" type="checkbox"/> / Nei <input type="checkbox"/>		

I følge avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for salget og forsikringselskapets risiko for ansvar. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn.

Ved salg av dødsbo, oppgjør-/honoraroppgjør eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året, foreligger det krav til Boligsalgsrapport. Kravet gjelder bare på objekter med eget gnr/bnr.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig <input type="checkbox"/>	Hytte/Fritidsbolig <input type="checkbox"/>	Rekkehus <input type="checkbox"/>	To/Flermannsbolig <input type="checkbox"/>				
Tomt <input type="checkbox"/>	Andels-/Aksjeleilighet <input checked="" type="checkbox"/>	Selveierleilighet <input type="checkbox"/>					
Gnr:	152	Bnr:	592 543, 603	Seksjonsnr./andelsnr./aksjenr.:	82	Festenr:	
Adresse:	Kongsgård Alle 10 A			Postnr:	4631		
Sted:	Kristiansand			Kommune:	Kristiansand		
Byggeår:	1953	Når kjøpte du boligen?	1996	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1996	Har du bodd i boligen det siste året?	Ja
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring):							
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? Ja <input type="checkbox"/> / Nei <input checked="" type="checkbox"/>							
Polise-/avtalenr: 3602010							
Hvis dødsbo, kryss her:	<input type="checkbox"/>	Avdødes navn:					

SELGEREN

Selger (1)							
Etternavn:	Verket			Fornavn:	Lars		
Tlf. Priv:	—	Mobil:	91131103	E-post:	lars@verket.no		
Ny adr:	Kongsgård Alle 10A			Postnr:	4631	Sted:	KRISTIANSTAD
Selger (2)							
Etternavn:				Fornavn:			
Tlf. Priv:		Mobil:		E-post:			
Ny adr:				Postnr:		Sted:	

Initialer _____

PROTECTOR

forsikring asa

Spørsmål 16 og 17 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap.

I tilfeller der noen av spørsmålene ikke er relevante for din eiendom kryss av på "har ikke". Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER		NEI	J A	"HAR IKKE"	KOMMENTARER
1.	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppkader?		X		Totalrenovering på slutten av 90-tallet
2.1	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?	X			Utført av fagfolk.
2.2	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og om arbeidet er utført av ufaglærte personer.				
3.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med råstøp/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker eller lignende?	X			
4.	Kjenner du til om det er/har vært fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller?	X			
5.	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?	X			
6.	Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, for eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	X			
7.	Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr?	X			
8.	Kjenner du til om det er/har vært mangler ved el-anlegget/andre installasjoner?	X			
9.	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/ tak/ fasade?	X			
10.	Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer?	X			
11.1	Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg?		X		Ifm totalren av bad og litt kjøkken
11.2	Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte personer?	X			My berede
12.	Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	X			
13.	Kjenner du til manglende ferdigattes/påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?	X			
14.	Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?			X	
15.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år?	X			
SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:		NEI	J A	KOMMENTARER	
16.	Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?	X			
17.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?	X			

Tilleggs kommentarer:

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 hel eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf vilkår for elerskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt elerskifteforsikringstilbud.

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/eventuelt endringer må påføres. Prisen på ny signeringsdato legges til grunn.

SETT KRYSS:

Jeg ønsker å tegne elerskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt vilkårene av januar 2007 og lest brosjyren "Alt du vil vite om elerskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når kjøper overtar risikoen på eiendommen.

Jeg ønsker ikke å tegne elerskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne elerskifteforsikring.

Dato: 19/12-2007 Sted: KRISTIANSAND

Selger (1) sign.: LARS VERVEJ Selger (2) sig

VILKÅR – EIERSKIFTEFORSIKRING

PROTECTOR
forsikring

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.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den bolleieendom som fremgår av forsikringsbeviset.
- 1.2 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand og når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt kjøper overtar risikoen for eiendommen jf. Avhendingslova av 3. juli 1992 nr. 93 § 2-4 (2) ("avhendingsloven") og løper deretter ut den periode kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år. Forsikringen dekker ikke forhold som oppdages før risikoen for eiendommen har gått over på kjøper.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.
- 3.2 Selskapet svarer ikke for mangler ved arbeid med videre som selger skal utføre/lar utføre. Det samme gjelder garantier eller på annen måte hvor selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen.

4 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 4.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 2.000.000 inkludert merverdavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør.
- 4.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 4.1, aksepterer selger at restitusjon av eiendommen kan skje overfor Selskapet eller én 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 kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 4.1, kan Selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 4.2, slik at Selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.
- 4.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot selger regnes som ett forsikringstilfelle.
- 4.4 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

5 BEHANDLING AV KRAV UNDER EIERSKIFTEFORSIKRINGEN

- 5.1 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, jf. FAL § 4-10.
- 5.2 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 jfr. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 5.3 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 etc.
- 5.4 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.
- 5.5 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.

- 5.6 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.
- 5.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til kjøper.

6 FØLGENE AV Å GI FEIL OPPLYSNINGER ELLER MANGELFULLE OPPLYSNINGER

- 6.1 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.
- 6.2 "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 egenerklæringsskjemaet blir fylt ut etter beste skjønn. Selger plikter å gi Selskapet riktige og fullstendige opplysninger, og for øvrig bidra i den utstrekning Selskapet finner nødvendig i forbindelse med krav som rettes mot selger og Selskapet.
- 6.3 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.
- 6.4 Den som gjør seg skyldig i svik mot Selskapet, mister ethvert erstatningskrav mot Selskapet etter denne forsikringsavtalen, jfr. FAL §§ 4-1, 4-2. Blir Selskapet kjent med at selger forsettelig eller grovt uaktsom har gitt de opplysninger det har fått om risikoen er uriktige eller ufullstendige opplysninger om elendommens risiko, kan Selskapet si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7 ANDRE BESTEMMELSER

- 7.1 **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.
- 7.2 **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.
- 7.3 **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.
- 7.4 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, jfr. Personopplysningslovens § 27. Behandlingsansvarlig for opplysningene er Protector Forsikring ASA, med adresse Henrik Ibsens gate 4, 0113 Oslo. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til produktansvarlig.

8 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom selger mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har selger rett til å klage til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE). I første omgang kan De ta kontakt med: **KKFE, Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim**. Dette kontoret fungerer som 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. Råd hos kontoret er gratis.

FORSIKRINGSVILKÅRENE GJELDER FRA 1. SEPTEMBER 2007

Nabolagsprofil™

Kongsgård Alle 10 A, 4631 Kristiansand S

Beliggenhet

Tilhørighet

Kommune	Kristiansand
Grunnkrets	Solbygg
Kirkesogn	Lund

Steder i nærheten

Lund kirke	0,2 km *
Kjøita Park	0,6 km *
Lahelle brygge	0,6 km *

Transport

Flyplass	Kristiansand Kjevik	14,5 km
Jernbanestasjon	Kristiansand	2,3 km

Idrett/friluft

Idrettsanlegg	Odderneshallen	0,3 km *
	Badmintonhallen	0,3 km *
Treningscenter	Spicheren Treningscenter	0,9 km *

Servicetilbud

Skoler

Lovisenlund skole (1-7 kl.)	0,4 km *
Wilds Minne skole (1-7 kl.)	0,9 km *
Havlimyra skole (1-10 kl.)	1,1 km *
Oddemarka skole (8-10 kl.)	0,3 km *
Kvadraturen Skolesenter	1,2 km
Tangen videregående skole	1,4 km

Barnehager

Knerten familiebarnehage (0-5 år)	0,2 km *
Lund menighetsbarnehage (3-5 år)	0,3 km *
Lundskråga barnehage (1-5 år)	0,3 km *

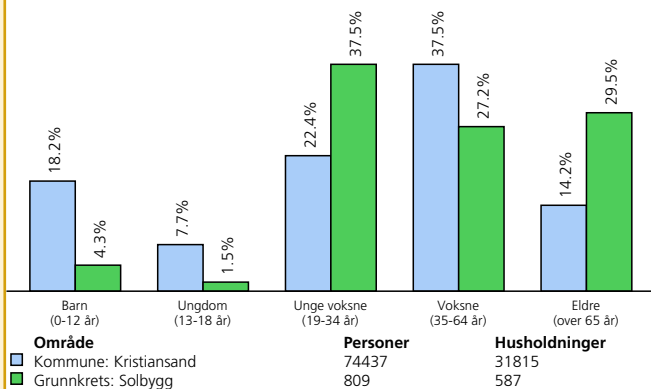
Varer/tjenester

Kjøpesenter	Postgården	1,9 km
Postkontor	Lundsiden postkontor	1,2 km
Apotek	Vitusapotek Lund	1,0 km
Vinmonopol	Kongsgata Vinmonopol	1,2 km
Dagligvare	Coop Prix Kristiansand St. Olavsv. 15	0,1 km *
Kiosk/video	Mix Lund Kiosk, Vipro	0,3 km *
Bensin	Shell Walhalla	0,4 km *

Demografi

Nøkkelopplysninger for nabolaget (Solbygg grunnkrets)

Andel menn	44,1%
Andel kvinner	55,9%
Gj. snitt alder menn	41 år
Gj. snitt alder kvinner	51 år
Husholdninger med barn:	12,9 %
Husholdninger uten barn:	87,1 %
Gj. snitt byggeår:	1973
Gj. snitt tomtestørrelse:	454 kvm



Kilde: SSB 2003, 2004

Kart



Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjørbare vei (* Distanse i luftlinje). Eiendomsprofil AS eller Garanti - Kristiansand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.

Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS
Copyright © Eiendomsprofil AS 2007

Innkalling til Generalforsamling

I Valhalla Borettslag 27.mars 2007 kl. 19.00.

Sted: Aulaen v/Kristiansand Voksenopplæringscenter (gml. Kristiansand Lærerhøgskole) Kongsgård Allé

Dagsorden:

1. Konstituering

Valg av referent

Valg av tellekorps

Valg av protokollunderskrivere - To personer

Valg av møteleder

Godkjenning av dagsorden

2. Årsmelding fra styret 2006

3. Årsregnskap for 2006

Orientering om budsjett 2007

4. Godtgjørelse til styret og valgkomite

5. Valg

Leder

Styremedlemmer, varamedlemmer

Valgkomite

Valg av delegater til KOBBS` s generalforsamling

6. Saker til behandling

Sak 1: Kabel TV og internet

Sak 2: Brudd på husordensreglementet

Møt fram i god tid for registrering av stemmeberettigede, også de med fullmakter. Det er bare en fullmakt fra hver andelshaver. Du kan bare ha med EN fullmakt.

Vel møtt!

Kristiansand mars 2007
Styret i Valhalla Borettslag

Vedlegg:

Årsberetning 2006

Årsregnskap 2006 og budsjett 2007 + Rev. beretning 6/3-07

Fullmaktsblankett som fylles ut og sendes med nabo/andre dersom du er forhindret fra å komme

Styrets forslag til saker som skal behandles

Årsberetning Valhalla borettslag april 2006-mars 2007

Generalforsamling ble avholdt 5.april 2006 på Voksenopplæringscenteret i Kongsgård Alle`.

Følgende styre ble valgt:

Leder	Bodhil Norheim	ikke på valg
Styremedlemmer	Erik Lahr	ikke på valg
	Ole-Jacob. H. Hageland	valgt for to år til 2008
	Marianne Homestad	valgt for to år til 2008
	Marit Høigilt	valgt for ett år til 2007

Varamedlemmer

(velges for ett år)

Christian Helliksen (m/møteplikt)
Terje Idland
Marit Leland

Valgkomite

(velges for ett år)

Sveinung Baasland
Elin Frustøl
Ellen Knutsen
Ellen Sandvik

Det nye styret ble konstituert 24.april 2006:

Leder:	Bodhil Norheim - valgt på GF i 2005
Nestleder:	Erik Lahr
Regnskap/øk.	Erik Lahr/Ole-Jacob H. Hageland
Sekretær	Marianne Homestad
Styremdlem	Marit Høigilt
1.vara/HMS-kontakt	Christian Helliksen (møteplikt)

På grunn av flytting fratrådte Christian Helliksen styret høsten 2006. Terje Idland overtok hans plass i styret og også vervet som HMS-kontakt.

Det er avholdt 11 styremøter og behandlet 110 protokollerte saker. Styret har samarbeidet godt.

Av styrets fem medlemmer er det tre kvinner og to menn. 1.vararepresentant har møteplikt på alle styremøter, men har ikke stemmerett.

Bodhil Norheim og Berit Ahlbäck deltok på generalforsamling i KOBB.

Møter arrangert av KOBB:

Bodhil Norheim har deltatt på ledermøte. Vaktmester deltok på kurs i boligjuss.

Saker som er behandlet i perioden:

- Godkjenning av nye andelseiere. Det har vært en del skifte av andelseiere i året som har gått. Fortsatt virker det som om at området er et populært sted å bo. Dette gjenspeiles i økte priser på leilighetene.
- Styret har mottatt mange søknader ang. oppussing og endring i leilighetene. Disse er behandlet etter tekniske forskrifter. Vaktmester har hatt befaring i leilighetene før styret har godkjent søknadene.
- Borettslaget kjøpte festetomta i fjor og dette ble finansiert ved låneopptak i Nordea.
- Spare- og lånekonto er flyttet fra +bank til Nordea da borettslaget oppnådde bedre rentebetingelser i Nordea.
- Fra KOBBs Miljøfond har borettslaget fått kr. 50.000,-. til eventuelt forprosjekt parkering.

Vaktmester er ansatt i 100% stilling. Han deltar på deler av styremøtene.

Sentralt lønnsoppgjør ble utbetalt våren 2006 og lokalt lønnsoppgjør fra 1.oktober 06. Det er gjennomført årlig medarbeidersamtale.

Tjenestepensjon ble iverksatt i 2006. og er tegnet i Storebrand.

Ulykkesforsikring som borettslaget er pålagt å ha, er tegnet i If.

Eriksen Elektriske er vikar for vaktmester. Dette er en ordning som fungerer bra.

Vedlikehold:

- maling av trappeoppgang forventes ferdig innen utgangen av mars
- nye port - telefoner i syv oppganger, 13 gjenstår
- tre nye ytterdører er skiftet, de siste fem kan forventes å være ferdigstilt innen mars måned
- det er montert nye takrenner/avløp i Kongsgård Allè 10 c-d og Kirkeveien 16 b-c
- utskiftning av dårlig dør og vindusparti i Kirkeveien 16 a, 3.etasje
- vegger på Prix er malt
- det er montert to avtrekkshatter i St.Olavsvei 17 b og Kirkeveien 14 b
- dårlige kjellervindu er skiftet ut
- ca 70 lysarmaturer i oppgangene er skiftet ut

Diverse:

På grunn av at ingen meldte seg til å arrangere ble grillfesten avlyst. Neste gang prøver vi en kombinasjon dugnad og grillfest.

Dugnaden i mai hadde god oppslutning.

Valhalla Borettslag ligger i Kristiansand kommune. Borettslaget består av 153 boenheter fordelt på seks blokker. I tillegg leier Prix butikklokale.

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til bolig i lagets eiendom, samt virksomhet som står i forbindelse med dette.

Forutsetning for drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning.

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av KOB. Revisor er PricewaterhouseCoopers.

Kristiansand 2007 6. mars

Styret i Valhalla Borettslag



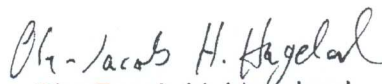
Bodhil Norheim
leder



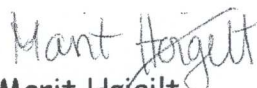
Erik Lahr
nestleder



Marianne Homestad
sekretær



Ole-Jacob H. Hageland
styremedlem



Marit Høigilt
styremedlem

Årsregnskap

2006



Valhalla
Borettslag

10 VALHALLA BORETTSLAG

Utarbeidet av Marianne Braaten Andersen, den 13.02.2007 17:03

	<i>Note</i>	Regnskap 2006	Regnskap 2005	Budsjett 2006	Budsjett 2007
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 186 384	3 186 384	3 186 384	3 186 384
Leieinntekt lokaler		179 472	177 216	179 472	184 116
Fryseboksleie		2 700	2 700	2 700	2 700
Vaskeri inntekter		16 786	19 643	0	15 000
Andre leieinntekter		150	600	600	150
Gevinst ved salg anleggsmidler		6 000	0	0	0
Tilskudd		40 000	0	0	0
Sum inntekter		3 431 492	3 386 543	3 369 156	3 388 350
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	6	9 500	9 250	11 000	9 700
Styrehonorar	4	105 000	105 000	130 000	130 000
Forretningsførerhonorar		123 750	124 355	130 000	125 000
Andre forvaltningstjenester		0	0	40 000	40 000
Kontingent boligbyggelag		24 480	24 480	25 000	25 000
Vaktmestertjenester		21 742	17 450	0	0
Lønn vaktmester	3	233 758	227 503	290 000	300 000
Andre lønnskostnader	3	28 051	32 302	0	0
Pensj.kostn., arb.g.avg. sos. kost.	3	68 329	64 772	55 500	61 000
Vedlikehold	7	428 452	486 773	636 456	591 000
Kabel-tv		186 998	183 615	190 000	190 000
Påkostninger		0	2 015	0	0
Forsikring		185 135	171 109	180 000	190 000
Kommunale avgifter		528 932	513 491	500 000	550 000
Festeavgifter		11 556	34 986	70 000	0
Energi, strøm		62 352	68 040	90 000	90 000
Renhold, fellesareal		126 455	183 893	132 996	125 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		11 796	16 331	18 000	15 000
Kontorrekvisita, trykksaker		575	8 803	15 000	0
Telefon og porto		13 002	9 687	11 200	16 200
Drift maskiner		3 144	917	3 000	4 000
Andre driftsutgifter	8	42 873	33 573	25 000	44 100
Avskrivninger	5	4 527	0	0	0
Sum driftskostnader		2 220 408	2 318 345	2 553 152	2 506 000
Driftsresultat		1 211 083	1 068 197	816 004	882 350
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		35 346	9 809	0	6 650
Rentekostnad		352 991	250 639	256 000	372 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-317 645	-240 830	-256 000	-365 350
Årsresultat		893 438	827 368	560 004	517 000
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital		893 438	0	4	200 000
Sum disponering av resultat		893 438	0	4	200 000

VALHALLA BORETTSLAG

Utarbeidet av Marianne Braaten Andersen, den 13.02.2007 17:03 - Side 1 av 2

	<i>Note</i>	Beholdning pr 01.01. 2006	Beholdning pr 31.12.06
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter		0	1 846 548
Bygninger	12 {	5 250 000	5 250 000
Andre fellesanlegg		9 504 626	9 504 626
Andre driftsmidler		0	20 163
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		1 106 897	1 128 457
Sum anleggsmidler	9	15 861 523	17 749 794
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 998	12 168
Forskuddsbetalte kostnader		291	0
Fordringer ansatte		0	291
Andre fordringer		1 180	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		556 081	1 180 258
Sum omløpsmidler	2	561 551	1 192 717
SUM EIENDELER		16 423 074	18 942 511

VALHALLA BORETTSLAG

Utarbeidet av Marianne Braaten Andersen, den 13.02.2007 17:03 - Side 2 av 2

	Note	Beholdning pr 01.01. 2006	Beholdning pr 31.12.06
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		15 300	15 300
Opptjent egenkapital		280 802	6 787 209
Ompostering 2005/2006		6 506 407	0
Årets resultat		0	893 438
Sum opptjent egenkapital	13	6 802 509	7 695 947
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10	7 901 995	7 644 674
Pant-og gjeldsbrev lån	10	860 221	2 665 358
Borettsinnskudd		592 900	592 900
Sum langsiktig gjeld	11	9 355 116	10 902 932
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		79 186	77 222
Gjeld til forretningsfører		1 462	-182
Leverandørgjeld		153 658	234 593
Skyldig off. myndigheter		3 846	3 952
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		27 296	28 047
Sum kortsiktig gjeld	2	265 448	343 631
Sum gjeld		9 620 564	11 246 563
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 423 074	18 942 511

Sted: dt. sad Dato 13-2007

Børnve Nordheim

[Signature]

Mont Høigelt

Marianne Homestad

Olav-Jacob H. Høgeland

Forretningsfører
Kristiansand og Omega Boligbyggelag
Autorisert forretningsfører selskap

[Signature]
Øyvind Rosseland
direktør

Noter 2006

Regnskapsprinsipper (note 1)

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.

Endrede regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 til og med 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24. januar 1989 nr. 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag. Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldende ved at investeringer, påkostninger og avdrag på lån ble direkte utgiftsført.

Det ble videre utarbeidet en driftsoversikt og en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten ble ikke delt på en slik måte at den var i balanse.

Årsregnskapet for 2006 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 noe informasjon i tillegg 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 tilstede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

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

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

forts. **Noter 2006**

010 Valhalla Brl		2006	2005
Note 2	Disponible midler	2006	Budsjett 2006
			Budsjett 2007
	Disponible midler pr 01.01	296 102	296 102
			849 085
	Endring disponible midler		
	Årets resultat	893 437	560 000
	Avskrivning på anleggsmiddel	4 527	
	Kjøp av eiendom/tomt	-1 846 548	
	Kjøp av anleggsmiddel	-24 690	
	Salgssum ved salg av anleggsmidler		
	Opptak av langsiktige lån		
	Avdrag på langsiktige lån	1 547 817	-360 000
	Overf. fra/til +/- øremerkede midler	-21 560	-200 000
	Borettsinnskudd		
	Årets endring av disponible midler	552 983	0
	Disponible midler 31.12	<u>849 085</u>	296 102
	Omløpsmidler pr 31.12	1 192 716	
	Kortsiktig gjeld pr 31.12	<u>343 631</u>	
	Disponible midler pr 31.12	<u>849 085</u>	
Note 3	Personalkostnader		
	Spesifikasjon av personalkostnadene, se regnskapsoppsettet		
	Boligselskapet har gjennom året hatt en bemanning omregnet i årsverk på 1 årsverk		
	Borettslaget har hatt pensjonsordning for de ansatte. Ordningen oppfyller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP)		
	Utbetalt honorar i 2006 til styremedlemmer ut over styrehonorar kr 0		
Note 4	Styrehonorar		
	Honorar til styret for 2005 - 06 er utbetalt med kr	105 000	
Note 5	Andre anleggsmidler		
	Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid		
	Anleggsmiddel	Snøfreser	
	Anskaffet år	2006	
	Antatt levetid i år	5	
	Kostpris 01.01	0	
	+ Nyanskaffet i år	24 690	
	- salg/utrangering til anskaffelseskost	0	
	Kostpris 31.12	24 690	
	Samlede avskrivninger 01.01	0	
	+ nedskrivninger overgang til ny lov	0	
	+ avskrivninger i år	4 527	
	- avgang samlede avsk på salg/utrang	0	
	Samlede avskrivninger 31.12	4 527	
	Bokført verdi pr 31.12	20 163	
Note 6	Revisjon		
	Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og utgjør inkl mva kr	9 500	
Note 7	Rep. og vedlikehold eiendeler		
	Bygg, generelt	5 945	55 608
	VVS	1 313	1 219
	Elektro	17 398	16 603
	Utvendig anlegg	9 369	11 386
	Fellesanlegg/ Vaskeri	0	8 209
	Egenandel skader forsikring	6 000	6 000
	Refundert egenandel forsikr.skade	0	-6 000
	SUM	40 025	93 024

forts. **Noter 2006**

010 Valhalla Brl	2006	2005
------------------	------	------

forts.

Note 7 <i>Periodisk vedlikehold.</i>		
Bygg	247 115	248 749
Porttelefonanlegg	141 312	0
Lekeplass	0	193 000
Miljøfond fra Kobb* > lekeplass	0	-40 000
Tilskudd fra Kommunen > lekeplass	0	-8 000
SUM	388 427	393 749
SUM VEDLIKEHOLD	428 452	486 773

*) Miljøfond fra Kobb 2006: se "tilskudd" under inntekter i regnskapet

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

Note 8 <i>Andre driftsutgifter</i>		
Andre kostnader lokaler	12 840	9 455
Kontingent NBBL	7 497	7 038
Kostnader vedr. styremøter	2 975	2 072
Generalforsamling	8 402	4 397
Bankgebyrer	7 917	6 017
Div. andre driftsutgifter	3 242	4 595
SUM	42 873	33 573

Note 9 <i>Anleggsmidler, kostpris</i>			
Bygninger	1955	5 250 000	5 250 000
Balkonger	1999	9 504 626	9 504 626
Tomt	2006	1 846 548	
Driftsmidler		24 690	
Akkumulerte avskrivninger driftsmidl.		-4 527	
Øremerkede midler		1 128 457	1 106 897
SUM		17 749 794	15 861 523

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note 7

Note 10 <i>Langsiktig gjeld</i>							Oppt lån/	
Kreditor navn	Lånets formål	Årstill	Løpetid	Rentesats	Opprinnelig lån	Restlån 1/1	Bet.avdrag	Restlån 31/12
Pluss Bank	Innv.dører/vedlikeh.	2001	15 år		1 135 779	860 221	-860 221	0
Nordea	Tomt/refinansiering	2006	30 år	3,85 %	2 715 000		2 665 358	2 665 358
Husbanken	Balkonger	1999	27 år	3,6 %	8 313 000	7 901 995	-257 321	7 644 674
SUM					12 163 779	8 762 216	1 547 816	10 310 032

Begge lånene er anuitetslån. Renten på Husbanklånet er bundet til 2010

Note 11 <i>Pantstillelser</i>			
Pant- og gjeldsbrevlån		2 665 358	860 221
Husbanklån		7 644 674	7 901 995
Borettsinnskudd		592 900	592 900
SUM		10 902 932	9 355 116

Note 12 <i>Panteobjekt</i>		
Eiendom	16 601 174	14 754 626

Note 13 <i>Egenkapital</i>			
	Innskutt kapital	Opptjent egenkap	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.06	15 300	6 787 209	6 802 509
Årets resultat		893 438	893 438
Egenkapital pr. 31.12.06	15 300	7 680 647	7 695 947

Til generalforsamlingen i Valhalla Borettslag

Revisjonsberetning for 2006

Vi har revidert årsregnskapet for Valhalla Borettslag for regnskapsåret 2006, som viser et overskudd på kr 893 438. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

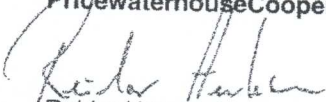
Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2006 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Kristiansand, 6. mars 2007

PricewaterhouseCoopers AS


Reidar Henriksen

Statsautorisert revisor

Referat fra generalforsamling i Valhalla borettslag 2007

Dato: 27.mars 2007 kl. 19.00

Sted: Voksenopplæringscenteret, Kongsgård Allè

36 stemmeberettigede til stede, inkludert tre fullmakter.

Fra KOBB var Arne M. Kristiansen tilstede.

Det var ingen kommentarer til dagsorden.

1. Konstituering

Referent: Marianne Homestad

Tellekorps: Svein Ove Lauritsen, Berit Ahlbäck

Protokollunderskrivere: Stein Hannaas, Lis Hvitsten

Møteleder: Bodhil Norheim

2. Årsmelding tatt til etterretning.

3. Årsregnskap ble godkjent.

Budsjett 2007 til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Fordeling kr. 130.000,- ble tatt til etterretning. Det ble enstemmig vedtatt å sette av kr. 130.000,- til godtgjørelse for styre og valgkomite for 2007.

5. Valg til styret og valgkomiteen

Leder: Bodhil Norheim valgt til 2009

Styremedlemmer: Erik Lahr valgt til 2009

Marit Høigilt valgt til 2009

Frode Storbrua valgt til 2008

Ikke på valg: Marianne Homestad valgt til 2008

Varamedlemmer for 1 år:

1. Jon Sjøvaag med møteplikt i styret

2. Jan Inge Alver

3. Marit Leland

Valgkomite for 1 år:

1. Ole-Jacob H. Hageland
2. Per G.Ø. Andersen

Generalforsamlingen gav styret enstemmig fullmakt til å finne flere kandidater til valgkomiteen.

Styret velger delegater til KOBBS` s generalforsamling.

6. Saker til behandling:

Sak 1: KabelTV og Internett

Generalforsamlingen stemte over styrets forslag A: *Borettslaget inngår avtale som i tillegg til kabelTV også omfatter internettabonnement.*

Da forslaget ikke fikk 2/3 flertall ble det stemt over følgende forslag:

"Generalforsamlingen 2007 opprettholder og fortsetter nåværende avtale med Canal Digital. Forslaget innebærer en økning på kr. 25,- pr. leilighet. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 2: Brudd på husordensreglene

Generalforsamlingen gjorde slikt enstemmig vedtak:

"Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å iverksette nødvendige tiltak ved brudd på husordensreglene."

Generalforsamlingen ble avsluttet kl. 21.45.



Bodhil Norheim
Leder



Marianne Homestad
Referent



Stein T. Hannaas
Protokollunderskriver



Lis Hvitsten
Protokollunderskriver

HUSORDENSREGLER, VALHALLA BORETTSLAG A/L

Vedtatt på generalforsamling 23.04.2003

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husleiekontrakten og husordensreglene blir fulgt. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre leieboerne orden, ro og hygge i hjemmet.

1 ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER.

Den enkelte beboer er pliktig til å verne om vår felles eiendom både innvendig (ganger, fellesrom, vaskerom) og utvendig (plener, beplantning, fellesareal, etc.).

Det er ikke tillatt med lek og unødig opphold i trapper, kjeller og på loft.
Det er ikke tillatt å lagre private ting på fellesareal (i ganger, kjeller og på loft).
Loft, kjeller og gang er rømningsveier og må ha fri passasje.

Lyset skal slukkes etter bruk i kjeller og på loft.
Dører til loft og kjeller skal holdes lukket.

Entredører holdes lukket, og det er et felles ansvar at ytterdører holdes låst hele dagen.
NB! SLIPP IKKE INN NOEN DU IKKE KJENNER !!!

Det er ikke tillatt å riste/luften tepper/sengeklær over balkong/rekkverk og fra vindu.

Flaggstenger, markiser og blomsterkasser etc. på balkongene skal godkjennes av styret.
Private antenner er ikke tillatt i borettslaget.

Barnevogner, ski, sykler, kjelker og lignende må ikke plasseres slik at de hindrer vanlig ferdsel.

Fryseboks/kjøleskap i kjeller medfører betaling av strømforbruk på husleia i januar. Tilkopling meldes styret.

2 REGLER OM RO I LEILIGHETEN.

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00.
Private vaskemaskiner o.l. må ikke brukes i ovennevnte tidsrom.
Det må ikke spilles eller synges høyt i denne tid.

Det er ikke tillatt å snekre eller gjøre annet arbeid som kan sjenere naboene på søn/helligdager.
På hverdager skal slikt arbeid være ferdig til kl. 21.00.

Det er lytt fra ganga og inn i leilighetene - ikke snakk høyt og gå hardt i trappa, pass på at ikke dørene smeller. Det er lytt mellom verandaene - husk dette spesielt på sommerstid

VIS HENSYN!

3 FRAMLEIE.

Framleie skal godkjennes av styret og kan vare i 2 år av gangen. Andelshaveren har helt ut ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper. Framleietager må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

4 BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER.

Alle ledninger og alt utstyr må behandles forskriftsmessig.

Kun klosettpapir må brukes. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Fett eller kaffebrut må ikke kastes i vasker eller sluk. La aldri en kran stå åpen når rom forlates. Skyll en gang i blant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppe opp. NB! Plumbo må ikke brukes!

5 SØPPEL.

Avlevering av søppel i Valhalla Borettslag skjer via søppeldunk i søppelrom eller utenfor blokkene. Beboerne må selv sortere søppel slik:

Grønn dunk: Rent papir og papp og melkekartonger.

NB! Kartonger o.l. må rives/trykkes flate slik at de tar mindre plass

Brun dunk: Bioavfall (avfall som kan komposteres) legges i egne poser i brun søppeldunk.

Rød dunk: Spesialavfall kan legges i rød kasse hos vaktmester.

Grå dunk: Alt annet avfall, dvs. plast, bleier osv.

6 PARKERING.

Parkering av kjøretøy er bare tillatt i de oppmerkede parkeringsfelter. Vær vennlig å informere besøkende om dette.

Det er egne sykkelrom.

Motorsykler, mopeder og lignende må ikke plasseres i boder eller fellesrom p.g.a. brannfaren. Respekter skilter på borettslagets eiendom.

7 VASKEROM OG TØRKEPLASS.

Vaskerom og tørkeplass er felles for en og en blokk.

Vaskerom, vaskemaskin og tørketrommel skal KUN brukes mandag-fredag mellom kl. 08.00 og kl. 21.00 og lørdag mellom kl. 08.00 – 20.00.

Det er IKKE tillatt å bruke vaskerom, vaskemaskin og tørketrommel på søn/helligdager. Tørkeplassene ute skal ikke brukes lørdag etter kl. 17.00 og ikke søn/helligdager.

Man kan kun benytte vaskerommet, vaskemaskin og tørketrommel etter at man på forhånd har reservert tid. Det gjøres ved å henge en hengelås på tavlen i vaskerommet. For å reservere "1 tur" (kl. 08.00 – 14.00) henger man låsen på øvre rekke på nummer, som selvsagt refererer til dato, og for "2 tur" (kl. 14.00 – 21.00) henger man følgelig låsen på nedre rekke. **Respekter hverandres vasketider!**

Påse at vinduer er lukket, kraner stengt, lys slukket og dører låst, når du forlater vaskerommet. Filtrene på vaskemaskin og tørketrommel skal rengjøres etter hver gang. Den enkelte må SELV sørge for å ta sitt eget tøy ut av maskinene når den er ferdig.

8 NAVNESKILT.

Vaktmester har ansvar for å sette opp nye navn på ringeklokke og postkasse.

9 BRANNSIKRING.

Hver beboer må snarest mulig etter innflytting gjøre seg kjent med rømningsveier/gjennomgangsmuligheter over loft og via kjeller.

Beboerne er selv ansvarlig for å overholde brannforskriftene i egen leilighet. Alle leiligheter skal ha røykvarsler og brannslukningsutstyr. Det er beboernes ansvar å kontrollere at disse fungerer, dvs. å skifte batteri i røykvarsler og vedlikeholde brannslukningsutstyr.

Grilling på balkongene er kun tillatt med gassgrill og elektrisk grill.

10 VEDLIKEHOLD.

Hver andelseier plikter å varsle styret omgående dersom det oppdages skade, eller tilløp til skade, som borettslaget antas å være ansvarlig for utbedring av - for eks. skade som kan skrive seg fra lekkasje fra yttervegg. (Se ellers husleiekontraktens bestemmelser om vedlikeholdsplikt, kfr. Lov om husleieavtaler)

Det er den enkelte andelseier som har ansvar for at varmtvannsberederen er i orden. Dersom det oppstår skade som følge av vannlekkasje, må andelseier selv betale borettslagets egenandelen til forsikrings-selskapet.

11 DIVERSE.

Det er ikke tillatt:

- å holde hund/katt
- å mate fugler, p.g.a. rotteplagen

12 OVERHOLDELSE AV DISSE REGLER.

Det påligger den enkelte beboer å påse at disse regler blir etterlevd.

Alle klager sendes styret skriftlig, og undertegnes.

Post til styret/vaktmester legges i postkasse ved inngang til Kongsgård Alle 10 D.
Telefon vaktmester: 38 09 14 72 verksted, 90 73 67 18 mob.

13 GJENTATTE OVERTREDELSER.

Gjentatte overtredelser av regelverket kvalifiserer til utkastelse.

Egne notater



Boligkjøperforsikring

– en avtale som sikrer deg et trygt boligkjøp!

Selv om selgeren gjør sitt ytterste i forhold til å gi all informasjon om sin bolig, og eiendomsmegleren gjennomfører oppdraget korrekt, er det ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer når man kjøper bolig. Skulle noe oppstå, vil du spare både tid, penger og krefter på å ha en profesjonell part som hjelper deg fra første dag.

Statistikken viser at det oppstår konflikter ved nærmere 20% av dagens boligkjøp, og nesten 70 % av klagene blir avvist. Etter først å ha fått avslag, får 40% tilbud hvis de kobler inn advokat.



Boligkjøperforsikring dekker:

1. Fri tilgang til advokathjelp ved krav etter kjøp av bolig i 5 år.
2. Alle kostnader til skadetakst og vurdering av feil/skade.
3. Skulle du bli idømt motpartens saksomkostninger dekker vi dette også.

Det er ingen egenandel på Boligkjøperforsikring.

Enkelt og trygt

Boligkjøperforsikring tegnes i samarbeid med din megler senest på kontraktsmøtet.

HELP Forsikring AS representerer deg som boligkjøper. Selskapet er eid av private og større finansielle aksjonærer. Våre største eiere er Storebrand Livsforsikring AS og Ferd AS.

Tlf.: 07123 • Fax: 22 83 15 20

Boligkjøperforsikring koster 2,5 promille* av kjøpesum – ingen egenandel!

*Minimum kr 3.500 og maksimum kr 7.500

Tar vi saken, så slipper du

Med Boligkjøperforsikring kan du overlate alt til oss, hvis tvisten først skulle oppstå

The logo for HELP Forsikring, featuring a stylized green and blue circular icon to the left of the word 'HELP' in large, bold, blue capital letters, with 'FORSIKRING' in smaller blue capital letters below it.

HELP
FORSIKRING

Kjøper er oppfordret til å besiktige eiendommen. Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. Avhendingsloven § 3-9.

Eiendommen har derfor bare mangel i følgende tilfeller:

Når kjøper ikke har fått opplysninger om forholdet ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, eller ikke er blitt rettet i tide.

Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Når eiendommens tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren.

VIKTIG

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til å befare eiendommen godt, og gjerne sammen med sakkyndig.

AREALBEGREP

BRUTTOAREAL / BTA er målt etter reglene i NS 3940 pkt. 6.3 og er hele boligen inklusiv boder og kjellerrom, men eksklusiv terrasser/ balkonger og eventuelle fellesdeler i flermannsboliger, f.eks trapperom, felles boder, vaskerom, oppbevaringsrom o.l. Arealet er målt inklusiv yttervegger til midt i eventuell vegg mot naboileilighet eller mot felles del.

BOLIGAREAL / BOA er målt etter reglene i NS 3940 pkt. 6.4.1 dog slik at målbare rom skal være bygningsmessig innredet til sitt formål samt overflatebehandlet. Arealet er målt eksklusiv yttervegger.

GRUNNFLATE er målt utvendig grunnmur eksklusiv terrasser/ balkonger, utvendige trapper o.l.

Budskjema

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Oppdragsnr.: 3-0013/07

Adresse: Kongsgård Alle 10 A 4.Etg, 4631 KRISTIANSAND S

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte bolig:

NOK

+ offentlige omk. og omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon / kapital	Referanse	Beløp
Egenkapital		
Totalt		

Mitt/vårt bud er gitt med forbehold om:

Ønsket overtakelse:

Budet vedstås til og med den: kl.
I forbrukerforhold skal megler ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning.

Jeg/vi er klar over at dette budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, dersom det ikke er tatt spesielle forbehold. Et avgitt bud kan ikke trekkes tilbake når det er gjort kjent for megler. Hvis budet aksepteres, er det inngått bindende avtale. Videre er jeg/vi innforstått med at selger kan avslå eller akseptere et hvilket som helst bud uten nærmere begrunnelse. Jeg/vi er innforstått med at kontrakt skal inngås på de rettigheter, forpliktelser og de vilkår som fremgår av salgsoppgave.

Jeg/vi ønsker å tegne kjøperforsikring via HELP AS
(Premie 0,25% av kjøpesum. Min kr. 3.500,- maks kr. 7.500,-)

Ja

Nei

Sted, dato:

Navn:

Personnr.:

Navn:

Personnr.:

Adresse:

Tlf. arb.:

Postnr.:

Poststed:

Tlf. priv.:

e-post:

Tlf. Mob.:

Underskrift:

Forhøyelser/endringer/notater:

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet i samarbeid mellom Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen og Norges Eiendomsmeidlerforbund.

1. På forespørsel skal publikum få kunnskap om aktuelle bud på en eiendom. Relevante forbehold skal samtidig oppgis.
2. Bud skal inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Megleren anbefaler at hver budgivers første bud har minst 24 timers akseptfrist. Der det er flere annonserte visninger anbefales det at 24-timersfristen tidligst løper fra siste annonserte visning.
4. Fra 1. januar 2007 gjelder nye regler for budgivning. Blant annet skal megler, i forbrukerforhold, ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning. Reglene for dette er hjemlet i forskrift om eiendomsmegling § 8-6.

Budgivere bør ikke sette en kortere akseptfrist enn at megleren har mulighet til å informere samtlige interessenter til eiendommen. Det skal ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere, for eksempel «Ingen andre budgivere skal vite om budet», «Jeg byr kr 5000,- over ethvert bud som kommer inn» og lignende. Budgiver skal inngi første bud skriftlig, mens senere bud fra samme budgiver kan inngis muntlig.

5. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr./bnr.), budsum, budgivers navn, adresse, e-mailadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig, eller andre forbehold. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
6. Eiendomsmegleren bør uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren.
7. Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud er bindende for budgiveren frem til akseptfristenes utløp. Dette gjelder selv om høyere bud kommer inn. Man skal derfor ikke by på flere eiendommer samtidig.
8. Eiendomsmegleren skal så langt som mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud.
9. Dersom en budgiver ber om det skal den faglige leder i foretaket bekrefte andre bud på eiendommen. En slik opplysning skal ikke inneholde annen informasjon enn budrundens historikk, dog uten at budgiverne kan identifiseres.
10. Dersom en kjøper krever det, har han anledning til å kontrollere saksgangen på budgivingen etter at eiendommen er solgt. Dette vil skje på meglers kontor sammen med faglig leder. Øvrige budgivers navn vil i slike tilfeller fremkomme. Ved å be om slik informasjon aksepterer kjøper at han ikke kan offentliggjøre den informasjon han får. Sensitive opplysninger om for eksempel finansiering m.v., vil ikke fremkomme da dette er underlagt personvern/taushetsplikt. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, kan budet fremmes gjennom advokat eller statsautorisert eiendomsmeidler, som bekrefter at budet er reelt.
11. Oppdragsgiver står fritt til å akseptere og eventuelt forkaste ethvert bud.
12. Når et bud er akseptert, er handel kommet i stand og megler skal varsle øvrige budgivere. Varsel om at bud er akseptert, frigjør andre budgivere selv om akseptfristen for disse ikke er utløpt.
13. Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer noen angrefrist ved salg/kjøp av eiendom.
14. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessent





Standard:

Stue: furugulv, malt glassfiber på vegg.

Kjøkken: furugulv, malt glassfiber på vegg. Oppvaskmaskin.

Bad: Fliser på gulv, fliser på vegg. Veggmontert wc, dusjhjørne, opplegg til vaskemaskin.

Soverom: Teppe på gulv, malt glassfiber på vegg.

Soverom: Teppe på gulv, malt glassfiber på vegg.

Gang: Laminatgulv og malt glassfiber.

Beliggenhet:

Pen beliggenhet i attraktivt område øverst på Valhalla. Dagligvare og buss like ved. Kort avstand til UiA, skoler, barnehage, Sør Arena og Lund Kirke. Gangavstand til Kvadraturen og førsteklasses friarealer med badestrand. Lite trafikk.

Adkomst:

Se nabolagsprofil

Tomten:

Tomtetype: Felles eiet tomt for hele borettslaget..

Tomtestørrelse: 12424 m²

Byggemåte:

Se beskrivelse i vedlagte takst/eierskifterapport, utarbeidet av takstmann.

Bebyggelse:

Hovedsakelig blokkbebyggelse.

Borettslag:

VALHALLA BØRETTSLAG



Parkering:

Bilopstillingsplasser på tomten og langs gate.

Forretningsfører:

KOBB er forretningsfører. Interesserte oppfordres til å studere siste års regnskap / budsjett, protokoll, vedtekter, husordensregler for borettslaget, som fås utlevert ved henvendelse til megler.

Oppvarming:

Elektrisitet og ved ovn.

Vann/kloakk:

Eiendommen er tilknyttet off. vei, vann og kloakkavløp.

Offentlige planer/konsesjon:

Området er regulert til boligformål.

Pant:

Borettslaget har pant for forfalt ikke betalte felleskostnader.

Dyrehold:

Eventuelt husdyrhold skal godkjennes av styret i borettslaget etter søknad.

Godkjennelse:

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

Overtagelse:

Etter avtale med selger.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest for dette bygget. Bygget ble oppført i 1953.

Takst/eierskifterapport dato:

15.11.2008

Forkjøpsrett:

Forkjøpsrett for KOBB sine medlemmer.

Eierskifteforsikring:

Selger har tegnet eierskifteforsikring. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med vedlagte egenerklæringskjema.

Offentlige omk. og omk. til forretningsfører:

Utpøring forkjøpsrett kr. 4 300,-
Eierskiftegebyr kr. 3 440,-
Hjemmelsoverføring kr 430,-
Pantenotering kr 430,- pr erklæring
Panteattest kr 172,-
Innmeldingsavgift i KOBB kr 500,-
Kontingent medlemskap 165,-

Betalingsvilkår:

Kjøpesum med tillegg av omkostninger innbetales til megler før overtagelse.

Hvitvasking:

Megler plikter iht. Hvitvaskingsloven 20. juni 2003 å innberette mistenkelige pengeoverføringer.

Produksjonsdato:

29.01.2008

Saksbehandler:

Ole Magne Eliassen
Mobil: 480 34 309
ole.magne.eliasen@garanti.no

Vederlag:

Oppdragsgiver har inngått følgende vederlagsavtale med saksbehandler:
Provisjon 2,5% av salgssummen

Visning:

Som annonsert eller etter avtale med saksbehandler.

Servitutter:

Tinglyst: 24.11.54. 2129 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Tinglyst: 28.0655. 1347 ERKLÆRING/AVTALE
Tinglyst: 21.11.56. 2289 ERKLÆRING/AVTALE
Tinglyst: 06.06.06. 11767 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Vilkår:

De opplysninger som fremgår av denne salgssoppgave er i hovedsak gitt av nåværende eier av eiendommen og fra andre tilgjengelige kilder. Selv om saksbehandler har oversikt over de forhold som er av betydning, og som er tilgjengelig via relevante registre og arkiver, har De anledning til selv å foreta de undersøkelser som De mener er vesentlige for Deres eventuelle bud/kjøp av eiendommen.

Herunder f.eks.;

Besiktige eiendommen sammen med bygningskyndig person

- Undersøke vann og kloakkforhold (teknisk etat i kommunen)
- Undersøke reguleringsforhold (teknisk etat i kommunen)

Skulle De få opplysninger som De mener er i strid med salgssoppgaven eller ha ubesvarte spørsmål: ta kontakt med saksbehandler som vil kunne bringe klarhet i saken.

Kjøper er oppfordret til å besiktige eiendommen. Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. Avhendingsloven § 3-9.

Eiendommen har derfor bare mangel i følgende tilfeller:

Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, eller ikke er blitt rettet i tide.

Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Når eiendommens tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren.



SAKSBEHANDLER:

Ole Magne Eliassen
Kontortelefon: 38 07 90 76
Mobiltelefon: 480 34 309
Kristiansand
Rådhusgt 14
4664 KRISTIANSAND S
Telefon: 38022222
Faks: 38 02 61 83

OPPDRAKSNUMMER: 3-0013/07

Garanti Eiendomsmegling Kristiansand org.nr. 991 773 347
Fagansvarlig: Marianne Rødland-Widerøe 38 07 90 74

GARANTI® **EIENDOMSMEGLING**