aktiv.

ITALIA

Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882
E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF. 934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 690 000,-
Fellesgjeld:	Kr 474 000,-
Omkostn.:	Kr 9 462,-
Total ink omk.:	Kr 3 173 462,-
Felleskostn.:	Kr 6 625,-
Selger:	Monica Larsen
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1981
BRA-i/BRA Total	93/100 kvm
Tomtstr.:	15044 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 63, bnr. 412
Andelsnr.:	102
Oppdragsnr.:	1411250382

Oppusset og lys 3-roms leilighet med solrik balkong, flott sjøutsikt og attraktiv beliggenhet

Velkommen til denne innbydende 3-roms leiligheten med flott beliggenhet i et rolig og attraktivt område.

Boligen byr på lyse og moderne overflater som er pusset opp de senere årene, og en gjennomtenkt planløsning med stue, kjøkken, bad/vaskerom, separat toalettrom og to soverom. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med flislagt dekke og glassrekkverk - et herlig sted å nyte den nydelige utsikten mot sjøen, helt uten innsyn.

Leiligheten kombinerer et lunt og privat bomiljø med nærhet til alt du trenger i hverdagen. Skole, barnehage, dagligvare og bussforbindelser ligger innen kort avstand, og fine tur- og rekreasjonsmuligheter finnes like utenfor døren. Her får du en stilfull leilighet med kvaliteter som sjelden er til salgs.

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Tilstandsrapport 34
Egenerklæring 53
Energiattest 118
Nabolagsprofil 125
Budskjema 133

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 93 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 100 m²
TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 4 m² Bod
4. etasje
BRA-i: 93 m² Bad/vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2
BRA-e: 3 m² Bod

TBA fordelt på etasje
4. etasje
24 m² balkongareal

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
15044 m²

Tomtebeskrivelse
Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet
Plommeveien 5D ligger i det attraktive og barnevennlige nabolaget Hånes/Berhus i Kristiansand, som passer spesielt godt for familier, etablerere og husdyreiere. Området er stille og rolig med lite trafikk, noe som gir en trygg og behagelig bomiljø.

For de som benytter offentlig transport, er det kort vei til Kirsebærveien, kun 3 minutters gange, hvor busslinjene A2, M2 og N2 stopper. Kristiansand stasjon ligger 11 minutter unna med bil, og Kristiansand Kjevik er kun 12 minutter unna, som gir enkel tilgang til både lokal og nasjonal transport.

Nabolaget har et godt utvalg av skoler og barnehager. Heståsen skole for de yngste barna ligger 9 minutters gange unna, Brattbakken skole for de litt eldre barna 13 minutter, og Vigvoll skole for ungdomstrinnet 7 minutters gange fra eiendommen. For de minste barna ligger både Rakkerungan barnehage og Jordbærveien barnehage innen 6 minutters gange.

Dagligvarehandelen er enkel med Coop Prix Hånni kun 4 minutters gange, som også tilbyr posttjenester. Sørlandsenteret ligger i nærheten og gir et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

For de som liker sport og friluftsliv, ligger Hånesbanen og Plommeveien aktivitetsanlegg kun 5-6 minutters gange unna, med muligheter for fotball og ballspill. Randesund fysio og treningssenter er 12 minutter unna med bil, og Fitness 24/7 ligger 18 minutter unna.

Alt i alt gir Plommeveien 5D en ideell beliggenhet med nærhet til både natur, skoler, barnehager, dagligvarebutikker og offentlig transport, og er et perfekt sted for familier og etablerere.

Adkomst
Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager
Rakkerungan barnehage (0-5 år) - 6 min gange
Jordbærveien barnehage (1-5 år) - 6 min gange
Timenes Gårds- og naturbarnehage (1-5...) - 13 min gange

Skoler
Heståsen skole (1-3 kl.) (1-3 kl.) - 9 min gange
Brattbakken skole (4-7 kl.) (4-7 kl.) - 13 min gange
Vigvoll skole (8-10 kl.) (8-10 kl.) - 7 min gange

Sport og trening
Hånesbanen - 5 min gange
Fotball, skateanlegg
Plommeveien aktivitetsanlegg - 6 min gange
Ballspill
Randesund fysio og Tr.senter - 12 min kjøring
Fitness 24/7 - 18 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets
Boligen i Plommeveien 5D faller innenfor skolekretsen til Heståsen skole (1-3 kl.), Brattbakken skole (4-7 kl.), og Vigvoll skole (8-10 kl.).

Bygningssakkyndig
Jatbygg AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1981. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Hovedytterdøren er av malt tre, og det er også malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Balkongen, med utgang fra stue og kjøkken, har et dekke av fliser og et rekkverk av glass og metall. Etasjeskillere er utført i betongdekke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Våtrom - 4. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - 4. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

- Kjøkken - 4. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet.

- Spesialrom - 4. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Avvik: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt over 30 mm fra vegg mot trappegang til midt på gulvet mot kjøkkenet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2022.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Rørlegger Timenes
Beskrivelse: Byttet vaskeservant/ interiør Byttet dusj, flyttet den og lagt opp rør til dette.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Satt inn ekstra stikkontakter og trukket ledninger for å fordele kapasiteten i leiligheten. Gjort av faglærte elektrikere, men som dugnad (familiemedlemmer).

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja

Innhold
4. Etasje:
BRA-i 93 kvm: Bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue og 2 soverom
BRA-e 3 kvm: Bod
TBA 24 kvm: balkongareal

Kjeller:
BRA-e 4 kvm: Bod

Standard
Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad
Badet ble renovert/oppusset i 2013. Det er vinylbelegg på gulvet, og veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater. Badet er utstyrt med

innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og har opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk, synlig vinylbelegg som tettesjikt og mekanisk avtrekk.

Toalettrom
Toalettrom med håndvask og toalett. På gulvet er det belegg, vegger med overflater av tapet og malte plater i taket.

Innvendige overflater
Gulv: Laminat.
Vegger: Malte overflater.
Himling: Malte overflater.
De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk på bad og toalett, og tilluft med spalte i vinduene.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2004.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
2013: Badet er i følge tidligere salgsprospekt renovert/oppusset.
Hentet fra selgers egenerklæringsskjema.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har avtale med Telenor om levering av radio/tv-kanaler og internett. Utstyret, inkludert programkort til dekoderen og kodekort til ruteren, eies av Telenor og borettslaget, og skal følge leilighetene ved et eventuelt salg. TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering
Hver andel i Hånes Terrasse Borettslag gir andelshaveren enerett til å bruke en bestemt leilighet, som inkluderer en parkeringsplass i garasjen.

Utleie eller utlån av egen parkeringsplass kan gjøres til beboere i hele borettslaget uten søknadsplikt, men låner eller leietaker skal være bosatt i borettslaget, og kjøretøy skal være registrert på vedkommende.

Dersom det blir ledig en garasjeplass som borettslaget disponerer, og som skal leies ut, kunngjøres dette med oppslag i alle oppgangene i borettslaget. Alle i borettslaget kan da søke om å få leid den, og tildeling skjer etter ansiennitet.

Det er montert overvåkningsanlegg i alle garasjene, og det er ikke tillatt å gjøre forandringer på dette av uautoriserte personer.

Forsikringsselskap
Fremtind

Polisenummer
31427528

Radonmåling
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming
Elektrisitet, elektriske ovner og/eller varmekabler

Energikarakter
F

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Energikarakteren for boligen i Plommeveien 5d, Kristiansand, er F. Dette indikerer at boligen har en lav energieffektivitet. Oppvarmingskarakteren er også F, som betyr at det er en høy andel av oppvarmingsbehovet som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 2 690 000

Kommunale avgifter år
2025

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 742 399

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 969 594

Formuesverdi sekundær år
2023

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, renter og avdrag felleslån, TV og Internett, renovasjon, vaktmestertjenester, byggforsikring, trappe- og gangvask, forretningsførsel, strøm fellesareal, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 6 625

Andel Fellesgjeld
Kr 474 000

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
04.02.2025

Kommentar fellesgjeld
kan Ikke Innfris/delbetales.

Borettslaget

Borettslagsnavn
Hånes Terrasse Borettslag

Organisasjonsnummer
956254000

Andelsnummer
102

Om borettslaget
Hånes Terrasse Borettslag er et borettslag beliggende i Kristiansand kommune, med organisasjonsnummer 956 254 000. Borettslaget består av 40 andelsleiligheter. Forretningsfører for borettslaget er DKS AS ved Bernt Ivar Olsen, mens Revisjon Sør AS er revisor. Borettslaget bruker Nordea som bankforbindelse og er forsikret gjennom Fremtind Forsikring AS.

Det er inngått avtale med Avfall Sør for inn- og utkjøring av søppeldunker en gang i uken, og Brabo er innleid for øvrige vaktmesterfunksjoner. Borettslaget har også en egen bil-tilhenger som beboerne kan låne ved behov. Videre har borettslaget en avtale med Telenor for levering av radio- og TV-kanaler samt internett. Trappevask utføres av et eksternt firma, og det er montert overvåkningsanlegg i alle garasjene.

Styret i borettslaget ansetter vaktmester og vikar, og har fullt arbeidsgiveransvar for dem. I løpet av perioden har det blitt omsatt 7 leiligheter. Borettslaget har én juridisk eier, som er Kristiansand Kommune. Det er viktig å merke seg at borettslaget ikke er medlem av sikringsfondet, men det har en sunn økonomi og lav gjeldsgrad i forhold til antatt verdi. Borettslaget er registrert i Grunnboken.

Borettslaget har visse regler som beboerne må følge. Det er ikke tillatt å bruke høytrykksspyler på altan eller terrasse, og bruk av åpen ild, grill, peis, ovn o.l. som er fyrt med kull eller ved, er heller ikke tillatt. Etter klokken 23:00 skal det være ro i borettslaget.

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: , Nordea
Rentesats per 01-07-2024: 5.80% pa.
Saldo per 04-02-2024: kr 49932120
Andel av saldo: kr 474000
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld
Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett
Ja

Styregodkjennelse
Ja

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Anskaffelse av husdyr krever ikke forhåndssøknad til styret, eller til andre beboere. Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at dyret ikke er til ulempe og sjenanse for andre beboere, og er ansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre andre, eller på borettslagets eiendom. Dyreholdet skal for øvrig utøves i overensstemmelse med gjeldende lover, jfr. borettlagloven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne har ansvar for å følge husordensreglene som sikrer ro, orden og trivsel i borettslaget. Det er spesifikke regler for støy, bruk av fellesarealer, og oppbevaring av personlig utstyr. Trappevask utføres av et eksternt firma.

Forretningsfører

Forretningsfører
DKS AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 63, bruksnummer 412 i Kristiansand kommune.Andelsnr. 102 i Hånes Terrasse Borettslag med orgnr. 956254000

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

4204/63/412:
08.07.1976 - Dokumentnr: 7363 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1001 Gnr:63 Bnr:70

02.06.2000 - Dokumentnr: 8997 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2000 - Dokumentnr: 8997 - Målebrev

02.06.2000 - Dokumentnr: 8999 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.2014 - Dokumentnr: 1027012 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1001 Gnr:63 Bnr:1154

01.01.2020 - Dokumentnr: 1187031 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:63 Bnr:412

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 12.11.1980.
Det foreligger ferdigattest på fasadeendring datert 07.07.2010.

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

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan HÅNESOMRÅDET A OG B (plan-ID 253). Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse.. 17.12.1973

Det er gitt fritak fra søknadsplikt for oppgradering av en eksisterende basestasjon for Telenor på eiendommen.

Eiendommen er berørt av hensynssone for støy, som vist på plankart. Reguleringsplanen stiller krav om etablering av støyskjerm.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 690 000 (Prisantydning)
---
474 000 (Andel av fellesgjeld)
---
3 164 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 112 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
9 462 (Omkostninger totalt)
17 362 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 162 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
3 173 462 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 181 362 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 184 162 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 9 462

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjo

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris på 30.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
4 000 Fotograf
2 700 Kommunale opplysninger
8 990 Markedspakke Digital
9 990 Oppgjørshonorar
4 000 Opplysninger fra forretningsfører
19 990 Tilretteleggingsgebyr
6 570 Eierskiftegebyr - SØBO
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
0 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk 260,- Bestilles kun ved behov

Totalt kr: 86 785

Ansvarlig megler
Altin Balaj
Eiendomsmegler / Partner
altin.balaj@aktiv.no
Tlf: 478 49 882

Ansvarlig megler bistås av
Altin Balaj
Eiendomsmegler / Partner
altin.balaj@aktiv.no
Tlf: 478 49 882

Oppdragstaker
Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato
22.08.2025

Bilder

L'ITALIA

ROMA

Separat toalettrom - Det er mulig å slå sammen bad og toalettrom

Hanes Boretslag

Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Plommeveien 5 D, 4635 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 63, bnr. 412

Andelsnummer 102

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 93 m²

Befaringsdato: 18.08.2025 **Rapportdato:** 22.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20924-2430 **Referansenummer:** XD1185

Autorisert foretak: JATBygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Arild Tallaksen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JATBygg AS

Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har hovedytterdør i tre, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Balkong med utgang fra stue og kjøkken. Dekke av fliser. Rekkverk av glass og metall.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte overflater.
Innvendige tak har malte overflater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM Gå til side

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det belegg, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk på bad og toalett, tilluft med spalte i vinduene.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

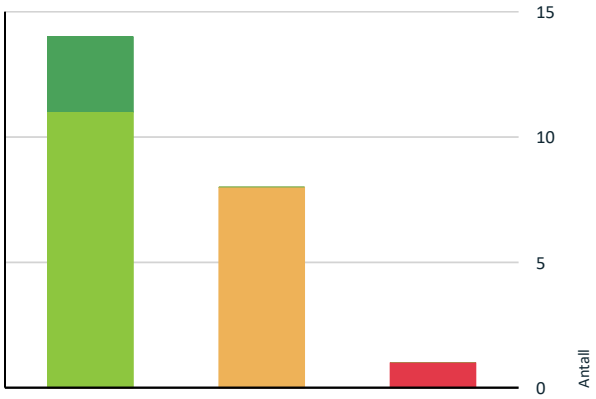
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Mottatte tegninger fra kommunen er av så dårlig kvalitet at det ikke er mulig å tyde 100% sikkert.

Sammendrag av boligens tilstand

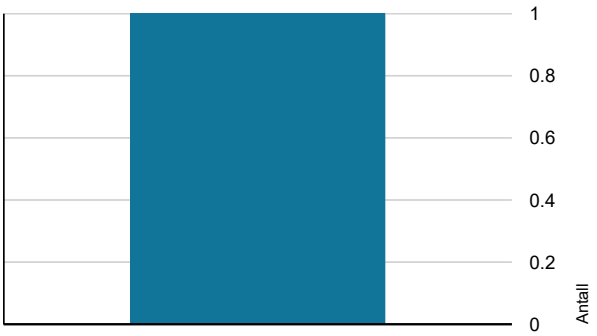
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 18.8.2025 Klokka 08.30
Det var sol og 18 grader.
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Brannteknikse forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1981

Anvendelse
Borettslagsleilighet (i blokk)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har hovedytterdør i tre, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue og kjøkken. Dekke av fliser. Rekkverk av glass og metall.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Balkonger, terrasser skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter og minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.
I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.
Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte overflater.
De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig/leilighet.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt over 30 mm fra vegg mot trappegang til midt på gulvet mot kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.
De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.
Kostnad er satt for lokal oppretting av avviket i deler av leiligheten og ikke oppretting av hele.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er i følge tidligere salgsprospekt renovert/oppusset i 2013.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjkabinettet fjernes) må det etableres membran i våtsoner.

Tilstandsrapport

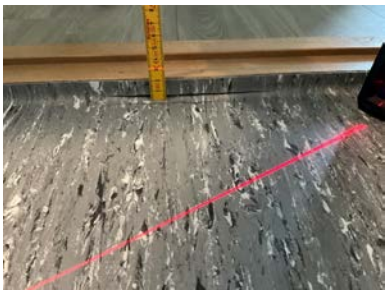
4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det vinylbelegg. Det er ca. 20 mm. høydeforskjell fra gulv ved dør til belegget ved sluken. Slukristen er nedsenket med 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom bak våtsone for vasken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det belegg, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk på bad og toalett, tilluft med spalte i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

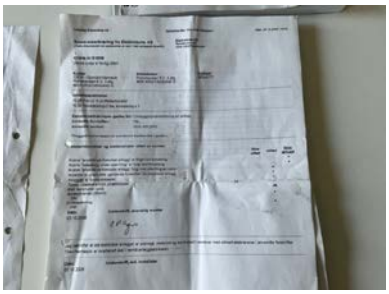
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget.
Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



TG 0 Brannteknikke forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

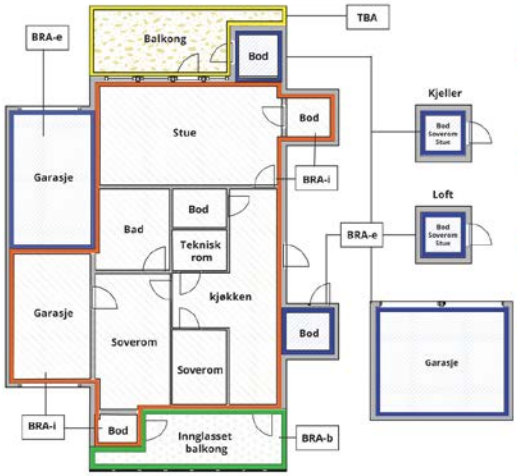
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	93	3		96	24
Kjeller		4		4	
SUM	**93**	**7**			**24**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Bad/vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2	Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Mottatte tegninger fra kommunen er av så dårlig kvalitet at det ikke er mulig å tyde 100% sikkert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	93	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	63	412		0	15044.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Plommeveien 5 D

Hjemmelshaver
Hånes Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HÅNES TERRASSE BORETTSLAG	956254000			Larsen Monica

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
102

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1979

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	17.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	22.08.2025		Gjennomgått	19	Nei
Samsvarserklæring	20.08.2025		Ikke gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknikske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). 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).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XD1185

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Kristiansand

Oppdragsnr.
1411250382

Selger 1 navn
Monica Larsen

Gateadresse
Plommeveien 5D

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4635

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 4186251

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250382

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet vaskeservant/ interiør Byttet dusj, flyttet den og lagt opp rør til dette.
Arbeid utført av	Rørlegger Timenes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Satt inn ekstra stikkontakter og trukket ledninger for å fordele kapasiteten i leiligheten. Gjort av faglærte elektrikere, men som dugnad (familiemedlemmer).

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

Document reference: 1411250382

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250382

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250382

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Larsen	4b60a6717610897b6d359 aa8cb2a77c69e5aedbf	16.08.2025 14:02:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250382

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Frittstående Borettslag:	Hånes Terrasse – Plommev. 5 D
Org.nr:	956 254 000
Andelseier	Monica Larsen
Andelsnummer/partialobl. pål.	102/134.000
Bri.er reg. i Grunnboken.	Ja
Forsikringsselskap og polisenummer:	Fremtind – 31427528-31430154-31430274
Feste/Eiertomt:	Eiertomt
Fellesgjeldforsikring	Nei
Felleslån til rest med	Kr. 49 932 120 pr. 04.02.2024
Type lån	
Nedbetalingstid ant år f.o.m	
Avdragsfri periode:	2 år fra 1.7.2024
Rentesats	6% fra 1.7.24
Kan kjøper stilles ansvarlig for øvrige andelseieres misligholdt av felleskostnader eller usolgte enheter hørende til prosjektet?	Alle andelseiere er solidarisk ansvarlige – ikke medlem av sikringsfondet.
Andel fellesgjeld:	474.000 pr.04.02.2025 – kan ikke innfris/delbetales
Månedlige felleskostnader:	Se vedlegg +
	Fakturagebyr kr. 10 om avt.giro ikke tegnes
Relevante rettigheter og forpliktelser for innehaver:	Konferer med borettslaget
Styreleder/ansvarlig boligomsetning:	Per Kr Pripp
Mail	post@plommevelen.no
Adresse:	
Forkjøpsrett:	Kun for beboere. BORETTSLAGET KUNNGJØR SALGET INTERNT
Følgende gebyrer v/salg overføres DKS AS`s konto.	**2801 27 53995**
Eierskiftegebyr	Kr. 5 256
+25% mva	« 1 314 = kr. 6 570
Gebyr ved opplysninger +25% mva.	Kr. 3 200 « 800 = kr.4 000
Forkjøpsrettsgebyr/utlysning	Kr. 6 490
+25% mva.	« 1 622 = kr.8.112
Eventuelle restanser:	Ta kontakt før oppgjør
Vedlegg:	**Vedtekter, Husordensregler, årsregnskap**
Husdyrhold	Se vedtekter
Meglerfirma:AKTIV EIENDOMSMEGLING	ALTIN.BALAJ@AKTIV.NO
Saksbehandler i DKS AS	**BERNT.IVAR@dksas.no**

Kr.sand,19.08.2025

HÅNES TERRASSE BRL

Faktura

Fakturanr: 4232847
Fakturadato: 01.08.2025
Leveringsdato: 01.08.2025
Deres referanse:
Rekvisisjon:

Kundenr. 100310
Larsen Monica
Plommeveien 5D-H0402

4635 KRISTIANSAND S

Varenr	Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
Periode 01.08.2025-31.08.2025					
1	FELLESKOSTNAD	1,00	5812,00		5 812,00
Periode 01.08.2025-31.08.2025					
5	TV/INTERNETT	1,00	513,00		513,00
12	RENHOLD FELLESAREALER	1,00	200,00		200,00
4	FELLESTILTAK	1,00	100,00		100,00

Sum eks mva: 6 625,00

Totalsum: 6 625,00

Sum å betale: 6 625,00

BELASTES VIA AVTALEGIRO

Forfallsdato:	KID:	Bankgiro:	Sum å betale:
20.08.2025	423284701003104	65020510050	6 625,00

Adresse
HÅNES TERRASSE BRL
v/DKS AS
Boks 4074
4689 KRISTIANSAND S

Kontakt
Tlf: 90192349
Epost: bernt.ivar@dksas.no
Web:
Vår referanse:

Firma
Foretaksregisteret
no 956254000
IBAN
SWIFT

Hånes Terrasse BRL
PLOMMEVEIEN 1-3-5, 4635 KRISTIANSAND

VEDTEKTER
FOR HÅNES TERRASSE BORETTSLAG

REVIDERT 17. MARS- 2022

§1. NAVN, LAGSFORM OG FORMÅL

1. Hånes Terrasse Borettslag er et frittstående samvirkeforetak, som har til formål å gi andelshaverne bo- og bruksrett til egen bolig, på borettslagets eiendom, og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
2. Borettslaget ligger i Kristiansand kommune, og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
3. Styret velger forretningsfører.

§2. ANDELER OG ANDELSHAVERE

1. Andelene skal være på kr.100
2. Bare fysiske enkeltpersoner, kommunen, fylkeskommunen eller staten, kan være andelshavere.
3. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn 1 andel.
4. Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget ifølge Borettslagsloven. 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 en kommune for å skaffe boliger til vanskeligstilte.

§3. SAMEIE

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli *sameier* i en andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som en bruksoverlating hvis en, eller flere av *sameierne*, ikke bor i boligen.

§4. OVERFØRING AV ANDEL

1. En andelshaver har rett til å overdra sin andel, dersom erververen først blir godkjent av styret. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 2 med underpunkter, i disse vedtektene.
2. Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelshaver, skal dette meddeles skriftlig til erververen, senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget.
3. 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.
4. Den forrige andelshaveren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelshaver er godkjent, eller at dette er rettskraftig avgjort.

§5. SALG, FORKJØPSRETT OG OVERTAKELSE

1. Dersom en andel skifter eier, har andelshaverne i borettslaget forkjøpsrett til den.

2. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, eller til andelshaverens eller ektefellens slektning, i rett opp- eller nedstigende linje.
Heller ikke ved overføring til fosterbarn som står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen andre, som i de to siste årene har tilhørt samme husstand som tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i Husstandsfellesskapsloven.
3. Selger/megler skal underrette styret og vår forretningsfører når en leilighet er til salgs, og når den er solgt. Styret er ansvarlig for kunngjøring i alle oppgangene i borettslaget om salgspris, og om fristen for benyttelse av forkjøpsretten etter at leiligheten er solgt.
4. Styret/forretningsfører/megler skal gjensidig underrette hverandre dersom forkjøpsretten benyttes.
5. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 5 virkedager etter at leiligheten er solgt, dersom borettslagets styre er blitt orientert om at leiligheten er til salgs minst 15 dager -men ikke mer enn 3 mnd.- før mottatt beskjed om at den er solgt. Dersom det bare kunngjøres at leiligheten er solgt, eller at punktene over ikke er overholdt, er fristen 20 kalenderdager for benyttelse av forkjøpsretten.
6. Er der flere som ønsker å benytte forkjøpsretten til samme leilighet, blir ansienniteten i borettslaget avgjørende. Ansienniteten regnes fra datoen for overtakelse av andelshavers nåværende andel. Står flere med lik ansiennitet, blir dette avgjort ved lodd-trekning.
7. Andelshaver som vil overta ny andel, må overdra sin nåværende andel i borettslaget til ny eier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere ved sameie.
8. Ny eier skal godkjennes av styret. Godkjenning kan nektes dersom vesentlige grunner tilsier det.
9. Styret skal ha beskjed om tidspunktet for overtakelsen. Styrets representant skal være tilstede ved overtakelsen, og skal foreta en gjennomgang av leiligheten etter fastsatte retningslinjer for dette. Befaringen kan medføre forpliktelser for selger og kjøper.
10. Ved salg av leiligheten skal selger overlevere like mange nøkler som er utlevert. Dersom en eller flere nøkler mangler, vil selger bli belastet for nye lås-sylindere og nøkler.
11. Lovpålagt brannslukningsutstyr og røykvarslere, skal følge leiligheten ved salg.

§6. BRUKSRETT OG ANSVAR

1. Hver andel gir andelshaveren enerett til å bruke en bestemt leilighet i borettslaget. Denne retten omfatter 1 parkeringsplass i garasjen, bruksrett over ev. bod som tilhører leiligheten, og bruk av fellesrom og fellesarealer etter styrets bestemmelser om dette.
2. Andelshaveren kan ikke bruke boligen til andre formål enn som bolig.
3. Andelshaverne skal behandle boligen, med tilhørende areal og fellesområder, med tilbørlig aktsomhet. Boligen og fellesareal skal brukes slik at det ikke medfører skade eller ulempe for andre.
4. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre blir utelukket fra å bruke dem.
5. Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen. Se Husordensreglene.

§7. BRUKSOVERLATING AV LEILIGHETEN

1. Med styrets godkjenning kan andelshaveren overlate bruken av hele boligen dersom;
- andelshaveren selv eller andelshaverens ektefelle eller slektning i rett og - eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelshaveren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelshaveren kan da overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
- andelshaveren er en juridisk person.
- andelshaveren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom, eller av andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelshaverens ektefelle eller slektning i rett opp – eller

nedstigende linje, eller fosterbarn av andelshaveren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

2. Leietaker/bruker av leiligheten skal ha bostedsadresse i borettslaget.
3. Andelshaveren som bor i boligen selv, kan overlate bruken *av deler av den* til andre, uten søknad.
4. *Utlån* av leiligheten utover 14 dager skal godkjennes av styret.
5. Styret skal gi skriftlig svar på søknad om utleie og utlån, innen 30 dager etter at den er mottatt.
6. Styret kan nekte en andelshaver å overlate bruken av leiligheten til andre, dersom særlige forhold ved andelshaveren, brukeren eller tiltenkt bruker, gir grunnlag for det.
7. Når andelshaveren overlater bruken av leiligheten til andre ved utlån, utleie eller på annen vis, begrenser dette ikke andelshaverens ansvar og forpliktelser overfor borettslaget.

8. BRUKSOVERLATING AV BOD OG PARKERINGSPLASS

Se Husordensreglene.

§9. VEDLIKEHOLD OG ANSVAR

1. Bygningene og tomtene er borettslagets eiendom, og alle borettslagets beboere skal påse at den inn- og utvendige behandling av dette er forsvarlig. Styret plikter å sørge for vedlikehold av borettslagets felles verdier og eiendom, jfr. Borettslagsloven.
Styret skal følge opp meldinger om dette fra beboerne, og sørge for at vedlikeholdet blir utført. Beboerne plikter derfor å melde fra til styret om slikt behov for vedlikehold, straks dette oppdages.
2. Vedlikehold av den enkelte leilighets indre er andelshaverens *særlige ansvar*. Det inkluderer bl.a. vindusglass, ytterdører m/lås, sikringsskap, kjøkkenventilator, varmtvannsbereder, røropplegg (unntatt fellesrør), elektriske ledninger, kontakter og koblinger, og pliktes vedlikeholdt for egen regning.
3.*Installering av kjøkkenventilator med motor er tillatt. Utlufting fra kjøkkenventilator kan legges ut mot kjøkkenterrasse. Ta evt. kontakt med styret.*
VVS- og el. arbeider skal utføres av autoriserte fagfolk for å unngå lekkasjer og brann.
4. Ved legging av parkett og andre harde gulvbelegg, skal det brukes trinnlyd-dempende isolasjon.
5. Andelshaver plikter å utføre ytre vedlikehold av leiligheten. Takrenner, nedløp og sluker skal holdes åpne, og alt som tilhører leiligheten som kan nås fra altaner og terrasse, skal behandles ved behov og etter intervaller fastsatt av styret. Membranen som er påført utvendige gulv, eller som blir påført etter hvert, skal ikke brytes eller skades ved at det for eks. bores hull i gulvet o.l.
En ev. senere påsmøring av membran, bytte eller reparasjon av fliser og belegg, er andelshaverens ansvar, og skal utføres profesjonelt for å unngå lekkasjer.
Overganger fra gulv til vegg, beslag og skjøter i disse mot vegg og dør, skal holdes tette. Hull i murvegger skal sikres mot vann-inntrengning. Det skal ikke bores hull i beslag på mur og murkanter.
6. Andelshaveren er ansvarlig for ev. lekkasjer til, og for skader på, egen eller andres leilighet dersom dette skyldes brudd på noen av punktene over.
7. Maling til utvendig bruk på vegg, tak og vinduer blir kjøpt inn av borettslaget, og distribueres av styret etter behov. Øvrig materiell som koster, silikon o.l. skal holdes av beboerne. Ev. arbeidskostnader til andelshaverens pliktige vedlikehold, skal dekkes av den enkelte.
8. Rep. eller utskifting av rekkverk m/ glass, kledning, ytterdører utenom låser, vindusrammer, takrenner og nedløp, skal bekostes av borettslaget, *dersom dette ikke skyldes dårlig vedlikehold eller andre forhold andelshaveren kan lastes for*, eller er skader etter f. eks. hærverk eller innbrudd.

9. Ved en forsikringssak, der borettslagets forsikring blir benyttet, kan andelshaveren ev. bli belastet for egenandelen, p.t. kr. 10.000.
10. Dersom det skiftes ut vinduer og ytterdører av andelshaveren, skal disse ha lik funksjon, størrelse, utseende og farge som det som er standard for borettslaget, og være av minst like god kvalitet.
11. Boder og garasjeplass skal holdes i orden av den enkelte.
12 Styret kan gjennomføre befaringer av leilighetene ved byggetekniske behov.
13. Styret skal fastsette intervaller for felles, ytre vedlikehold, innenfor gitte frister. Ved utelatelse av pålagt vedlikehold vil styret engasjere fagfolk til å gjøre dette for andelshaverens regning.
14. Dersom det oppdages veggdyr, vannlekkasje, soppskader etc. i en av borettslagets leiligheter, skal styret varsles snarest mulig. Dersom noen unnlater å melde fra, eller at slike forhold skyldes uaktsomhet fra beboerne, kan den enkelte andelshaver bli gjort økonomisk ansvarlig.

§10. ENDRINGER, OMBYGGING OG MONTERING AV UTSTYR

1. Andelshaver kan foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer *inne i selve leiligheten*, dersom slike arbeider ikke svekker den bygningsmessige konstruksjonen, medfører endringer av felles rør, ledninger og andre fellesinstallasjoner, eller hindrer ev. vedlikehold og utskiftning av disse.
2. VVS, elektriske arbeider og legging av membran inne og ute, skal utføres av autoriserte fagfolk.
3. Endringer av *leilighetens ytre* som f.eks. fasader, vinduer og ytterdører, altan og terrasser, utover standard for borettslaget, krever godkjennelse med 2/3 flertall fra generalforsamlingen.
Dette inkluderer oppsetting av panel utvendig på murvegger og tak, innglassing av terrassen o.l.
4. Montering av utstyr utvendig, som f.eks. parabolantenner, flaggstenger (unntatt balkongflagg), skillevegger og le-skjermer o.a., fordrer skriftlig søknad til styret, og godkjenning, før oppsetting.
Montering av markiser og persienner som er tilpasset i farger brukt ellers i borettslaget, og mindre utstyr som vanlige vegglamper og pynt, kontakter, små varmeovner o.l., er ikke søknadspliktig.
5. Montering av utstyr på rekkverk og stendere, og boring av hull i beslag som er påsatt mur eller murkanter, tillates ikke. Hull i mur som ikke er beslått, skal forsegles mot lekkasje.
6. Montering av varmepumpe er på eget ansvar.
Montering skal skje forskriftsmessig, og med gummiforinger for å minske vibrasjon og støy.
Varmepumpen skal ikke være synlig utenfra, eller sjenere naboene på noen måte.
Utgifter ved skader forårsaket av varmepumpen, belastes andelshaveren direkte.
Ved salg av leiligheten overføres forpliktelsene til kjøper (opplysningsplikt ved salg).
7. Alle installasjoner eller endringer som blir gjort på fellesareal, inkl. garasjene, krever godkjenning av styret. Dette gjelder også utstyr og tilrettelegging pga. funksjonshemming.
8. Alle forandringer, ombygginger eller montering av utstyr som andelshaver, eller tidligere andelshavere, gjennomfører eller har gjennomført i leiligheten og på altan og terrasser, med eller uten borettslagets samtykke, er på andelshaverens ansvar og risiko.
Ved salg av leiligheten videreføres dette ansvaret til ny andelshaver.
9. Borettslaget er ikke ansvarlig for følgeskader, vedlikehold, reparasjoner eller utskiftninger, av endringer som er foretatt på andelshaverens ansvar og risiko.
10. Styret kan pålegge andelshaveren å demontere/fjerne montert utstyr eller ombygginger, også på altan og terrasser, dersom dette er nødvendig for vedlikehold av leiligheten eller bygningen, eller av andre vesentlige årsaker.

§11. INNKALLING OG FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING

1. Generalforsamlingen er den øverste myndigheten i borettslaget.
2. Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år, innen utgangen av juni.

3. Forut for generalforsamlingen skal andelshaverne og forretningsføreren skal ha skriftlig *varsel* om møtet, med tidsfrister for innlevering av forslag og saker som ønskes behandlet.
Styret sender skriftlig *innkalling* til generalforsamlingen til alle andelshaverne og forretningsføreren, minst 8 dager og høyst 20 dager før generalforsamlingen skal avholdes.
4. Saker som skal behandles skal fremgå av innkallingen. Styrets vurdering og innstilling av forslag som skal behandles, skal vedlegges.
Et forslag som, ifølge Borettslagsloven eller Vedtektene, krever minst 2/3 flertall, skal ha hovedinnholdet oppgitt i innkallingen.
5. Ekstra-ordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, dersom revisor eller minst 1/10 del av andelshaverne krever det. Det skal da opplyses om sakene som ønskes behandlet. Innkalling til ekstra-ordinær generalforsamling skal skje skriftlig til alle andelshaverne, og forretningsføreren, minst 3 dager før den skal avholdes.

§12. GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLINGEN

1. Generalforsamlingen skal ledes av styreleder, eller en annen som blir valgt til møteleder.
2. Følgende er fast prosedyre:
-Konstituering.
-Godkjenning av innkalling.
-Godkjenning av årsberetning fra styret.
-Gjennomgang av økonomien og fastsettelse av budsjetter.
-Behandling av saker og forslag som er nevnt i innkallingen.
-Valg av revisor, styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite.
3. Andelshaverne som er registret før møtet begynner har stemmerett, og 1 stemme hver.
4. Andelshaverne kan stemme ved fullmakt for 1-en andelseier som ikke møter.
5. Møteleder skal sørge for at det skrives protokoll fra møtet.

§13. GENERALFORSAMLINGSVEDTAK

1. Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i saker som ikke er nevnt i innkallingen.
2. Vedtak krever normalt mer enn halvparten av stemmene for å være gyldig.
3. Valg til verv avgjøres ved stemmeflertall. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
4. Generalforsamlingen vedtar borettslagets Vedtekter.
5. Følgende saker krever minst 2/3 flertall:
-Ombygging, eller andre endringer av bygninger eller eiendom, ut over vanlig forvaltning.
-Økning av tallet på andeler, eller knytte til andeler som tidligere har vært benyttet til utleie, eller har vært eid av stat, fylkeskommune, eller kommune.
-Kjøp og salg av fast eiendom eller opptakelse av lån som skal pantesikres foran innskuddene.
-Mistillitsforslag.
-Endring av Vedtektene.
-Tiltak og rettslige disposisjoner, ut over vanlig forvaltning.

§14. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

1. Ingen kan selv, eller som fullmektig, delta i en avstemming om seg selv eller nærstående personer, på generalforsamlingen.
2. Et styremedlem kan ikke delta i en avstemming der vedkommende, eller nærstående personer, har en fremtredende eller økonomisk interesse. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven.

3. Tillitsvalgte, ansatte og forretningsfører har taushetsplikt, slik at sensitive opplysninger om enkeltpersoner, eller om borettslaget, ikke skal formidles til uvedkommende. Dette gjelder ikke hvis berettigede forhold tilsier det motsatte.
4. Generalforsamlingen, styret, styreleder eller forretningsfører kan ikke foreta vedtak eller disposisjoner som er egnet til å gi noen andelshavere urimelige fordeler, til skade eller ulempe for andre andelshavere eller borettslaget.

§15. VALG AV STYRET, OG STYRETS SAMMENSETNING

1. Generalforsamlingen velger styreleder, styre- og varamedlemmer.
Borettslagets styre skal bestå av 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer.
Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år, varamedlemmene for 1 år.
Styreleder, styrets medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
Styret velger nestleder og sekretær, og fordeler andre verv internt.
2. Styrets medlemmer må ha adresse i Hånes Terrasse Brl., og må være bosatt her. Det kan ev. gjøres et unntak for sekretæren, dersom det er nødvendig.

§16. STYRETS OPPGAVER OG PLIKTER

1. Styret skal lede borettslaget i henhold til Norges lover og vedtekter, borettslagsloven, borettslagets vedtekter og øvrige regler, og i overenstemmelse med generalforsamlingens vedtak.
2. Styreleder skal innkalle styret til møte, så ofte det er behov for det. 1 styremedlem eller forretningsføreren, kan også bestemme at styret skal sammenkalles.
3. Styret kan ta alle avgjørelser, som i lover og regler ikke er lagt til andre organer.
4. Styret skal føre protokoll over avholdte møter, som skal underskrives av styrets medlemmer.
5. Styret fastsetter husordensreglene, og div. instrukser. Disse skal holdes oppdaterte på hjemmesiden. Andelshavere kan ved henvendelse til styret få disse utlevert.

§17. STYREVEDTAK

1. Styret kan foreta vedtak når minst halvparten av styremedlemmer er til stede. Vedtak kan treffes når minst 3 stemmer for forslaget. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.
2. Styret kan ikke foreta vedtak som krever samtykke fra generalforsamlingen, eller som går utover vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene. Unntatt dersom det er fare for liv og helse, eller ved fare for alvorlig skade på, eller forringelse av, borettslagets verdier.

§18. REPRESENTASJON OG FULLMAKT

1. Styreleder og 1 styremedlem i sammen, representerer borettslaget utad.
2. Styret kan meddele prokura.

§19. HENVENDELSER TIL STYRET

Alle henvendelser foretas skriftlig på e-post: post@plommeveien.no eller i styrets postkasse i blokk 3 - signert.

§20. FORSIKRING

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendom og bygg i borettslaget er full-forsikret.
Andelshaverne må selv sørge for innboforsikring o.l.

§21. FELLESKOSTNADER OG STRØM

1. Felleskostnadene fastsettes etter leilighetens størrelse, etter en fast fordelingsnøkkel.

2. Andelshaverne faktureres et à konto-beløp på fellesutgiftene, som skal forskuddsbetales hver mnd. Betaling for trappevask, ekstra bod o.a., samt borettslagets felles-abonnement på kabel-tv og bredbånd, inngår i à konto-beløpet.
3. Styret kan endre à konto-beløpet med 1 mnd. skriftlig varsel, dersom det blir en vesentlig endring av låne-rente, eller at andre særlige forhold tilsier det.
4. For à konto-beløp som ikke blir betalt ved forfall, blir andelshaveren belastet med, den til enhver tid gjeldende, forsinkelsesrente.
5. Beboerne administrer og betaler selv sitt eget strøm-abonnement.

§22. PANTESIKKERHET I ANDELEN

Krav på manglende innbetaling av felleskostnader, og andre krav fra borettslaget, har lovbestemt panterett og sikkerhet i andelen. Denne gjelder foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

§23. NØKLER OG LÅSER

1. Bestilling av nye systemnøkler kan bare skje med rekvisisjon fra styret
2. Ved feil på låsen i hoveddør til leiligheten, kan styret kontaktes for hjelp i tiden 08:00-20:00. Borettslaget har ikke masternøkler, eller avtale med låsfirma om assistanse nattetid. Andelshaver må da selv kontakte f.eks. CG-glass eller andre låsfirma.
3. Utgifter til nøkler, sylindre og øvrige deler til låsene blir belastet andelseieren.
4. Ved salg av leiligheten skal min. 3 hovednøkler, 1 nøkkel til sykkel-boden, 1 nøkkel til garasjen, 1 nøkkel til sikringsskap, samt nøkkel til egen bod, overleveres til ny eier. Mangler en eller flere hovednøkler skal låsene i inngangsdør, postkasse og ev. bod i gangen skiftes på selgers regning. Ved et senere skifte av låssystemer der nøkler inngår, er den enkelte andelshaver ansvarlig for at samtlige nøkler som registreres på leiligheten overleveres til ny eier.

§24. TV OG INTERNETT

Borettslaget skal ha fellesavtale for bredbånd, radio/tv-signaler.
Dekoder, programkort, ruter med kodekort, modem og annet utstyr som blir montert/levert av leverandøren av signaler ihht. fellesavtale inngått i april 2015 eller senere avtaler, eies av leverandøren/brl. og skal følge leiligheten ved salg/overdragelse. Ev. utstyr som mangler blir utgiftsført på aktuell andelshaver. Se også Husordensreglene.

§25. TRAPPEVASK

Borettslaget bruker et eksternt firma til trappevask i alle oppgangene.

§26. VAKTMESTER.

Styret ansetter vaktmester og vikar, og har fullt arbeidsgiveransvar for dem.
Se også Husordensreglene.

§27. MISLIGHOLD AV VEDTEKTER, REGLER OG BESTEMMELSER

1. Manglende innbetaling av felleskostnader, ulovlig bruk eller overlating av leiligheten, samt andre brudd på borettslagets regler og vedtekter, anses som mislighold av andelshaverens ansvar og forpliktelser. Styret kan påtale slikt mislighold ved å gi skriftlig advarsel til den aktuelle andelshaver. Gjentatte skriftlige advarsler kan medføre krav om fravikelse av bruksrett, og salg av andelen.
2. Dersom andelseieren/beboeren er til vesentlig sjenanse eller utgjør en fare for andre, bevisst eller grovt uaktsomt påfører egen leilighet skader som utgjør fare for andre leiligheter eller felles

eiendom, eller påfører andre leiligheter eller felles eiendom vesentlig skade eller forringelse, kan styret kreve at andelshaveren mister bruksretten og at andelen i borettslaget selges.
Styret plikter da å gjennomføre nødvendige, juridiske tiltak for det.

§28. LOVVERK

Borettslagets lover og regler skal til enhver tid være i henhold til gjeldende, offentlige lovverk.

Styret i Hånes Terrasse Borettslag.

Hånes Terrasse BRL

PLOMMEVEIEN 1-3-5, 4635 KRISTIANSAND

HUSORDENSREGLER

FOR HÅNES TERRASSE BORETTSLAG

REVIDERT 07 APRIL 2022

§1. HUSORDENSREGLENE

Hensikten med Husordensreglene er å sikre beboerne ro, orden og trivsel i borettslaget. Den enkelte beboer plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende husordensregler, og er ansvarlig for at disse blir fulgt. Brudd på reglene kan ev. medføre oppsigelse av andels-forholdet.

§2. RO

1. Vis alltid nabohensyn!
Vi må ta hensyn til at blokkene er av betong, og at lyder forplanter seg lett gjennom veggene.
Vær ekstra oppmerksom på at avspilling av musikk lett kan sjenere naboene, også på dagtid, spesielt når vinduer og terrassedører er åpne. Unødvendig støy skal derfor unngås hele døgnet.
2. Etter kl. 23:00 skal det være ro i borettslaget. Også utenfor blokkene og på fellesområdene.
3. Støyende, nødvendige, arbeider (boring, banking m.m.) skal ikke utføres etter kl. 20:00 på hverdager, og heller ikke etter kl. 16:00 på lørdager. På søndager og helgedager skal støyende arbeid ikke finne sted.

§3. LÅSING AV INNGANGSDØRER

Alle beboerne har ansvar for at ytterdører, kjeller, garasjer og andre fellesrom, er låst hele døgnet.

§4. BRUK AV ALTAN OG TERRASSE

1. Bruk av åpen ild, grill, peis, ovn o.l. som er fyrt med kull eller ved, er ikke tillatt.
Bruk av propan og andre gasser, skal være i overenskomst med gjeldende brannforskrifter.
2. Det er ikke tillatt å bruke høytrykksspyler på altan eller terrasse, på grunn av fare for vannskade på egen eller andres leilighet. Vis nabohensyn ved vanning og vasking ute.
3. Det er ikke tillatt å montere flaggholder og flagg, blomsterkasser og annet utstyr på rekkverk eller på stendere til dette.
4. Beplantning på altan og terrasse skal ikke henge ut over rekkverket.
5. Risting av klær, tepper, ryer, og sengetøy ut av vindu, eller ut over altan og terrasse, er ikke tillatt.
Tøy på altanen bør henges bak sjalusibrettet, og skal ellers ikke være synlig fra utsiden.
6. Søppel, matavfall, og lignende skal ikke oppbevares på altan eller terrasse.

§5. OPPBEVARING AV PROPAN OG BRANNFARLIGE VÆSKER

1. Ildsfarlige stoffer, unntatt små mengder beregnet for bruk i husholdningen, skal ikke oppbevares i bodene i oppgangene eller i kjelleren. Brannvesenet anbefaler at propan oppbevares i skygge ute på altan eller terrasse.

2. Mopeder, motorsykler o.a. utstyr som inneholder bensin eller andre brannfarlige væsker skal tømmes for dette, før de ev. settes i kjellerboder eller i andre boder som tilhører leiligheten.

§6. OPPBEVARING AV PERSONLIG UTSTYR PÅ FELLESOMRÅDER

1. Sykler, barnevogner, leker, sko, skrot, søppel, matavfall o.l. skal ikke plasseres i trappeoppganger eller i kjellerganger. Barnevogner kan ev. settes under trappa i underetasjen.

2. Sykler og bildekk som blir oppbevart i tiltenkte boder, skal være merket med navn og leilighet.

Sykler og bildekk som ikke er merket med navn og leilighet kan bli fjernet/kastet av styret.

§7. BRANNSIKRINGSUTSTYR

Minst 1 pulver/skum-apparat på minimum 2 kg, skal følge leiligheten dersom denne selges.

§8. KILDESORTERING / SØPPELHÅNDTERING

1. Husholdningsavfall skal sorteres og kastes etter borettslagets, og kommunale regler. Matavfall skal pakkes i tilhørende bio-poser. Avfallet legges i tiltenkte dunker i blokkenes søppelrom. Husholdningsavfall skal ikke legges i søppelkassene på utsiden!

2. Ved inn/utflytting og ellers når det kan være større mengder søppel enn vanlig, skal dette ikke legges i de vanlige dunkene/beholderne. Dette, samt skrot, som ikke defineres som normalt husholdningsavfall, skal heller ikke settes i søppelrommet eller andre fellesrom. Den enkelte er selv ansvarlig for å levere dette til f.eks. gjenvinningsstasjonen.

§9. TV OG INTERNETT

1. Borettslaget har avtale med Telenor om levering av radio/tv-kanaler og internett.
I løpet av 2015 har samtlige leiligheter fått T-We box, modem og ruter installert av Telenor.

2. Ønskes flere/andre kanaler eller andre hastigheter på bredbåndet, må dette bestilles av hver enkelt som ønsker det.

3. Utstyret, inkl. programkort til dekoderen og kodekort til ruteren, eies av Telenor og brl., og skal følge leilighetene ved et ev. salg.

4. Feil på utstyret, kanaler eller hastigheter skal meldes direkte til Telenor av den det gjelder.

§10. NØKLER OG LÅSER

Se Vedtektene.

§11. DYREHOLD

1. Anskaffelse av husdyr krever ikke forhåndssøknad til styret, eller til andre beboere.

2. Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at dyret ikke er til ulempe og sjenanse for andre beboere, og er ansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre andre, eller på borettslagets eiendom.

3. Dyreholdet skal for øvrig utøves i overensstemmelse med gjeldende lover, jfr. borettlagloven.

§12. FELLESAREALER

1. Bruk av fellesarealer skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere, eller til skade på borettslagets eiendom.
2. Søppel/avfall skal kastes i egnede dunker.
3. Fellesrom skal brukes av beboerne etter instrukser for aktuelt lokale.
Plommestua kan disponeres etter avtale med utlånsansvarlig i styret.
Vaskeplassen i garasjen i nr.3 har varmt vann (i søppelrom), som kan disponeres.

§13. PARKERING / GJESTEPARKERING

Se borettslagets Parkeringsregler.

§14. LADING AV EL-BIL O.A.

1. Lading av el-bil. Kontakt styret for nærmere informasjon om gjeldende bestemmelser.
2. *Tilfeldig lading* av andre kjøretøy enn el-bil, og annen *tilfeldig bruk* av utstyr ev. handikap-utstyr, koplet til fellesstrømmen, inne eller ute, tillates uten søknad til styret under forutsetning av at det brukes CE-merket godkjent utstyr og kabler beregnet for bruken. Fast montering av dette utstyret og annen bruk av fellesstrøm, er ikke tillatt. Ved misbruk vil utstyret bli demontert og fjernet.

§15. PORTÅPNER TIL GARASJEN

Fjernkontrollen er den enkeltes ansvar, og skal ved salg av leiligheten overdras til ny eier. Bestilling av ny fjernkontroll administreres av styret.

§16. OVERVÅKNINGSANLEGG

Det er montert overvåkningsanlegg i alle garasjene. Det er ikke tillatt å gjøre forandringer på dette av uautoriserte personer, som f.eks. endring av kameravinkel eller demontering av utstyret. Det kan i tilfellet medføre politianmeldelse.
Kameraovervåkningen i garasjene skal til enhver tid følge Datatilsynets bestemmelser om dette.

§17. VAKTMESTERTJENESTEN

Utgår

§18. TILHENGER

Borettslaget har egen bil-tilhenger, som kan lånes av beboerne ved behov.
Utlån av tilhengeren skal kun være til beboernes *egne* formål. Dvs. kjøring fra/til leiligheten med last. Avtale om dette gjøres med styret. Se også brukerinstruksen.

§19. TRAPPEVASK

Vask av trappene blir utført av et eksternt firma.

§20. VEDLIKEHOLD OG ANSVAR, ENDRINGER AV LEILIGHETEN, MONTERING AV UTSTYR

Se Vedtektene.

§21. UTLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

Se Vedtektene.

§22. UTLEIE OG UTLÅN AV BOD OG PARKERINGSPLASS

1. Dersom det blir ledig en bod som borettslaget disponerer, og som skal leies ut, kunngjøres dette med oppslag i alle oppgangene i den blokken som boden befinner seg. Andelshavere fra den blokken kan da søke styret om å få leid den. Tildeling skjer etter ansiennitet.

2. Dersom det blir ledig en garasjeplass som borettslaget disponerer, og som skal leies ut, kunngjøres dette med oppslag i alle oppgangene i borettslaget. Alle i borettslaget kan da søke om å få leid den. Tildeling skjer etter ansiennitet.

3. Framleie eller utlån av bod eller garasjeplass, eller deler av den, som andelshaveren *har leid av borettslaget*, er ikke tillatt.

4. Utleie eller utlån av *egen* bod eller garasjeplass er ikke søknadspliktig, men låner eller leietaker skal være bosatt i borettslaget, og kjøretøy skal være registrert på vedkommende.

5. Utleie eller utlån av egen bod er kun tillatt til beboere i samme blokk. Utleie eller utlån av egen parkeringsplass kan gjøres til beboere i hele borettslaget.

6. Når andelshaveren overlater bruken av garasjeplassen til andre ved utlån, utleie eller på annen vis, begrenser dette ikke andelshaverens ansvar og forpliktelser overfor borettslaget.

§23. HENVENDELSER TIL STYRET

Alle henvendelser til styret sendes på Mail: post@plommeveien.no eller leveres i styrets postkasse i blokk 3 - signert.

Styret i Hånes Terrasse Borettslag.

Hånes Terrasse BRL

PLOMMEVEIEN 1-3-5, 4635 KRISTIANSAND

ÅRSMØTEPAPIRER

2024

Beretning/regnskapet for

2024

HÅNES TERRASSE BORETTSLAG
STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

I. VIRKSOMHETENS ART OG OMFANG

Hånes Terrasse Borettslag er et frittstående borettslag som er lokalisert på Hånes, og har adresse Plommeveien 3D, 4635 Kristiansand.

II. DRIFT AV BORETTSLAGET

A. STYRETS SAMMENSETNING I 2024

Styreleder Per Kristian Pripp, Nestleder Sieglinde Kolflaath ,
Styremedlem Liv Anita Engdahl, Styremedlem Børre Thoresen, Styremedlem Inger M. Åsland,
1. vara Anitha Fjermeros, 2. vara Svein A. Wethrus, 3. vara Ann K. Furulund

B. STYRETS STØTTE

Forretningsfører DKS AS v/Bernt Ivar Olsen har vært regnskapsansvarlig, konsulent og rådgiver. Han har vært engasjert til å følge opp eksisterende og nye avtaler, juridiske spørsmål, tvister, forsikringssaker og reklamasjoner m.m.

C. MØTEVIRKSOMHET

Det er avholdt flere styremøter og 1 ordinær generalforsamling i perioden, samt 1 ekstraordinær generalforsamling.

Vi har også hatt mange møter og befaringer i perioden med forretningsfører, entreprenører og forskjellige aktuelle firmaer, håndverkere og tilbydere av vedlikehold og utstyr.

D. STYRETS ARBEID OG INITIATIV I PERIODEN

- Fulgt opp mye reklamasjoner/fors. saker
- Fulgt opp forefallende oppgaver utført av Brabo , Li1 m.fl.
- Gjennomført HMS kontroll 2 ganger ila året, samt HMS kontroller utført av bl.a. Li1 og Brabo.
- Deltatt på overlevering av leiligheter.
- Behandlet henvendelser og klager på bl.a. støy og håndtering av søppel.
- Utdelt felles-INFO, samt annen informasjon.
- Utarbeidet plan for ny vaktmesterordning og avfallshåndtering med Brabo/Avfall Sør
- Arbeidet kontinuerlig med div. kort- og langsiktige prosjekter/tiltak.

III. PLANER FREMOVER

FOR 2025 planlegges det fortsatt med å få avklart de avvik som er på enkelte terrasser mht. gjennomføring.

Det har er mange avvik som er avdekket og til nå så er det avdekket at det er 5-7 verandaer som bør tas i 2025.

Løpende vurdering om å få lånet over på fastrente.

IV. VAKTMESTERTJENESTEN

Det er gjort avtale med Avfall Sør om inn og utkjøring av søppeldunker en gang pr. uke, og innleid tjenester fra Brabo for øvrige vaktmesterfunksjoner
I tillegg er avtalen at de tar seg av vedlikehold av utearealene i samarbeid med grøntkomitene og brøyting. Styret vil vurdere vaktmestertjenesten løpende, ved bl.a. å utvide dagens avtale med Brabo, da særlig på brøyting/snømåking og strøing.

V. GRØNTKOMITÈ

Styret takker grøntkomiteen for sitt arbeid for Brl., som har bestått av:

Blokk 1

Sieglinde Kolflaath, Rolf Børre Thoresen og Ingunn Hovland Olsen

Blokk 3

Inger Margrethe Åsland, Renate Lund, Kristin Lauvland og Torbjørg Jakobsen

Blokk 5

Rikke Susann Engedahl.

VI. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A. ARBEIDSMILJØ OG TILTAK

Styret har etablert en verneombud- funksjon, arbeider aktivt med HMS-arbeid og har foretatt den lovpålagte gjennomgangen av dette. Det er ikke registrert personskader på arbeidsplassen i år.

B. SIKKERHET

1) Det er årlig kontroll av hoved-tavle, felles sikringsskap og kontakter.

2) Det er utarbeidet planer for beredskap ved alvorlige hendelser i borettslaget. Disse er delt ut til beboerne. Beboeroversikt og beredskapsplanen er gjort tilgjengelig for nød-etatene.

3) Det er montert røykvarslere i oppgangene og kjellergangene, samt varmedetektorer og brannslukkings-utstyr i garasjene. Det er brannslange tilgjengelig i hver oppgang og i hver garasje.

4) Beboerne er pålagt å ha røykvarslere og brannslukker ev. vannslange i leilighetene.

5) Det ble ved årsslutt levert ut eget HMS kontrollskjema til beboerne for intern gjennomgang av egen boenhet.

C. DET YTRE MILJØ

1) Borettslaget driver ikke med noe som forurenser eller kan være skadelig for miljøet, utover det som forekommer ved ordinær drift av et borettslag.

2) Det er ikke rapportert videre aktivitet av gnagere på eiendommen, og beboerne er informert om at man ikke skal kaste ut fuglemat, brød og annet søppel, slik at dette igjen blir et problem. Det advares også mot at det legges matavfall i søppeldunkene utenfor oppgangene.

D. DET INDRE MILJØ

1) Det sendes jevnlig ut fellesinformasjon om aktuelle saker. Borettslaget har også egen nettside.

2) Selv om vi også i denne perioden har fått enkelte henvendelser fra beboere som opplever støy og annet ubehag fra naboer, synes det allikevel som at de fleste viser ansvar og tar nødvendig hensyn.

E. DET SOSIALE MILJØET

Plommestua er bl.a. brukt til sosialt samvær for beboerne, til styremøter o.a., og har vært noe utlånt til beboernes private arrangementer.

VII. EIENDOM OG ØKONOMI

A. BORETTSLAGETS BYGG OG EIENDOM

Videre vedlikehold, oppgradering og investering i bygg og eiendom, innenfor tilgjengelig budsjett hvert år, er imidlertid nødvendig også fremover. For å unngå store utgifter til «brannslukking» er det spesielt viktig at vedlikehold alltid blir prioritert.

B. BANK & FORSIKRING

Borettslaget bruker Nordea, og er forsikret gjennom Fremtind Forsikring AS.
Lånerenten pr. utgangen av året er på 5,8 %.

C. OMSETNING AV LEILIGHETER, BRUKSOVERLATING, JURIDISKE EIERE

Det er omsatt 7 leiligheter i perioden.
Antall juridiske eiere er 1. (Kristiansand Kommune).

D. BUDSJETTER OG REGNSKAP

Styret har behandlet og godkjent årsregnskapet, som er satt opp under forutsetning om videre drift. Det bekreftes at det ikke er noen kjente forhold som hindrer en slik videre drift.

Det vises til regnskapet og oppstillingen over disponible midler, og til rapporten om eiendommens tilstand. Budsjett for 2025 er krevende, da vi ikke vet rentenivået på lang sikt, samt omfanget av pågående lekkasjer/oppfølging av terrasser.

Styret presiserer at borettslaget har en sunn økonomi, og lav gjeldsgrad i forhold til antatt verdi.
I henhold til regnskapet, er borettslagets disponible midler ved utgangen av året på kr. 2.524.746,-.

E. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

DKS A/S er borettslagets forretningsfører. Revisor har vært REVISJON SØR AS.

Kristiansand 3. februar 2025

Per Kristian Pripp	Siegelinde Kolflaath	Børre Thoresen
Styreleder	Nestleder /sekretær	Styremedlem

Inger M. Åsland	Liv Anita Engdahl
Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

a) Driftsinntekter.

Inntektsføringen av innbetalingene fra sameierne skjer på utfaktureringstidspunktet

b) Omløpsmidler / kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til pålydende.

c) Fordringer.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter evnt. fradrag til forventet tap.

RESULTATREGNSKAP
HÅNES TERRASSE BORETTSLAG

	Noter	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		6 968 448	6 636 456	6 970 000	7 318 500
Innbetalinger trappe- og gangvask - økes		231 000	231 000	250 000	262 550
TV/internett		614 790	526 680	560 000	625 530
Andre driftsinntekter	13	47 413	49 857	50 000	49 784
SUM INNTEKTER		**7 861 651**	**7 443 993**	**7 830 000**	**8 256 364**
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	65 919	69 021	100 000	69 215
Styrehonorar	2	149 000	114 800	170 000	170 000
Avskrivninger	3	28 759	28 040	14 600	25 000
Revisjonshonorar	4	17 500	17 500	18 000	18 375
Forretningsførerhonorar		170 000	164 068	170 000	178 500
Andre honorarer	11	211 705	91 966	300 000	100 000
Vaktmestertjenester		366 315	219 990	350 000	384 631
Trappe- og gangvask		251 909	238 487	250 000	264 504
TV/Internett		577 970	547 490	560 000	606 869
Forsikringer	7	409 925	286 566	410 000	480 421
Kommunale avgifter	6	1 519 975	1 347 034	1 500 000	1 700 000
Fellesstrøm		135 385	107 359	120 000	142 154
Vedlikehold/andre driftskostnader	5,14	1 908 057	1 344 258	1 500 000	2 401 961
SUM KOSTNADER		**5 812 419**	**4 576 579**	**5 462 600**	**6 541 630**
DRIFTSRESULTAT		**2 049 232**	**2 867 414**	**2 367 400**	**1 714 734**
FINANSINNTEKT- OG KOSTNAD					
Renteinntekter		125 347	124 855	40 000	10 000
Rentekostnader	8	-2 094 590	-1 386 636	-1 500 000	-2 800 000
RESULTAT AV FINANSINNT. OG KOSTNAD		**-1 969 243**	**-1 261 781**	**-1 460 000**	**-2 790 000**
ÅRSRESULTAT		**79 989**	**1 605 633**	**907 400**	**-1 075 266**

Overføringer:

Overført til egenkapital fra IN	**0**	**0**
Overført til annen egenkapital	**79 989**	**1 605 633**

BALANSE
HÅNES TERRASSE BORETTSLAG

		2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomt	7,8,10	35 150 107	35 150 107
Andre driftsmidler	3	44 400	73 160
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		0	0
Sum anleggsmidler		**35 194 507**	**35 223 267**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 412	38 610
Andre fordringer	12	4 815	188 642
Forskuddsbetalte kostnader		147 168	138 314
Bankinnskudd, kontanter			
Innestående på driftskonto		2 386 633	3 356 733
Kontanter		0	0
Sum omløpsmidler		**2 558 028**	**3 722 299**
SUM EIENDELER		**37 752 535**	**38 945 566**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		11 000	11 000
Egenkapital fra IN		0	0
Opptjent egenkapital		-28 733 957	-28 813 946
Sum egenkapital	10	**-28 722 957**	**-28 802 946**
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning		0	0
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8, 10, 13	49 932 120	51 120 980
Borettsinnskudd	9, 10	16 510 090	16 510 090
Sum langsiktig gjeld		**66 442 210**	**67 631 070**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostander		0	0
Leverandørgjeld		32 382	113 231
Skyldig offentlige myndigheter			0
Annen kortsiktig gjeld		900	4 212
Sum kortsiktig gjeld		**33 282**	**117 443**
Sum gjeld		**66 475 492**	**67 748 513**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**37 752 535**	**38 945 567**
Pantstillelser:	10	**66 442 210**	**67 631 070**

Styret i Hånes Terrasse Borettslag, kr.sand den 3. februar 2025

Per Kristian Pripp
styreleder

Børre Thoresen

Sieglinde Kallhaath

Inger M. Åsland

Liv Anita Engdahl

NOTER TIL REGNSKAPET 2024

Note 1:Personalkostnader

Personalkostnader utgjør kr. 65.919.

Det har gjennomsnittlig vært ansatt 3 personer i borettslaget som utgjør 0,2 årsverk.

Note 2:Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr. 149.000

Note 3:Andre driftsmidler

Gresskl./snøfr. m.m.	161 239
+Tilgang i 2022	56 970
Tidl. års avskr.	145 049
-årets avskrivning	28 759
Bokført verdi	44 400

Note 4:Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er på kr. 17.500 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5:Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte og planlagte vedlikehold er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 6:Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vann- og kloakkavgift,renovasjonsavgift og eiendomsskatt.

Note 7:Bygninger

Anskaffet år 1980 og er fullverdiforsikret i Fremtind. Det er kjøpt en tomt i 2014.

Note 8:Pantegjeld

Långiver : Nordea
Opprinnelig låneår : 2019
Løpetid : 30 år fra 1.7.2019
Rente : 5,80 %,
Gjeld pr. 31.12. : 49.932.120

Note 9:Borettsinnskudd.

Innskuddene er sikret med pant i eiendommene.

Note 10:Pantstillelser / Egenkapitalen

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 49.932.120 + Borettsinnskudd kr. 16.510.090 sikret med pant. Eiendommene som er stillet som pant har pr.31.12.2024 en bokført verdi på kr. 35.150.107. Styret er av den formening at eiendommenes verdi langt overstiger den bokførte verdi basert på omsatte boenheter de senere år.

	2023	2022
Innskutt egenkapital	11 000	11 000
Opptjent egenkapital	-28 733 957	-30 408 579
Årets resultat	79 989	1 605 633
Sum egenkapital 31.12	-28 722 957	-28 802 946

Note 11:Andre honorarer

Utbetaling til advokater (ekstraord. GF) og DKS AS.

Note 12:Andre fordringer

Dette er feilfakturert TV/Internettavgifter fra Telenor samt påløpet strømutgifter for elbilbrukerne

Note 13:Andre driftsinntekter

Bodutleie	17 400
Telenor	30 013
I alt	47 413

Note 14:Vedlikehold/&andre driftskostnader

Reparasjon terrasser/leiligheter/garasje m.m.	1 525 237
Brøyteberedskap	18 750
Egenandel forsikring	10 000
Utgifter garasjeport	46 321
Jord,bark,planter m.m.	26 399
El. repr. - lysklider	62 412
Kontorhold- tlf.	13 019
Låser,nøkler,sylindre	10 026
Matteleie	100 432
Årsmøte/andre møteutgfiter	34 934
Dugnader,feiing container -fellesarealer	24 590
Diverse kostnader m.m.	35 937
I alt	1 908 057

Disponible midler	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01		3 604 856	4 348 904	3 604 857	2 524 746
B: Endring i disponible midler:					
Årets resultat (se resultatregnskap)		79 989	1 605 633	907 400	-1 075 266
Tilbakeføring av avskrivning		28 759	28 040	14 600	25 000
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning		0	0	0	0
Fradrag for gjennomført påkostning		0	0	0	0
Salgssum ved salg av anl.midler		0	0	0	0
Opptak langsiktige lån		0	0	0	0
Avdrag på langsiktige lån		-1 188 860	-2 377 720	-1 188 860	0
IN-avdrag		0	0	0	0
Tilleggsinnbet. borettsinnskudd		0	0	0	0
Investeringer		0	0	0	0
Overført til øremerket bankkonto		0	0	0	0
B. ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER		**-1 080 112**	**-744 047**	**-266 860**	**-1 050 266**
C. DISPONIBLE MIDLER 31.12		**2 524 744**	**3 604 857**	**3 337 997**	**1 474 480**
Omløpsmidler:		2 558 028	3 722 299		
Kortsiktig gjeld:		33 282	117 443		
Disponible midler:		**2 524 746**	**3 604 856**		

Revisjon Sør

Revisjon Sør AS
Henrik Wergelands gate 27
4612 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Hånes Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning for 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hånes Terrasse Borettslag som viser et overskudd på NOK 79 989. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Kristiansand, 3. februar 2025

Revisjon Sør AS

Ole Martin Omdal

Ole Martin Omdal
Statsautorisert revisor

Protokoll

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

26. mars 2025

Sted: Scandic Sørlandet (ved Sørlandshallen)

---

1. KONSTITUERING

Registrerte antall andelseiere:	40
Registrere antall fullmakter:	4
Godkjent innkalling.	Ja
Godkjent dagsorden.	Ja
Valgt møteleder:	Bernt Ivar Olsen
Valgt referent:	Bernt Ivar Olsen
Valgt tellekorps:	Peter Arambasic og Svein A. Wetrhus
Valgt to andelseiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder:	Linda Wetrhus og Rikke Engdahl

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2024:

Vedtak: Styrets årsberetning ble enstemmig godkjent etter en muntlig fremstilling og nevnt endring mht. ekstraordinær generalforsamling, sletting av 3. avsnitt under pkt. C og tatt bort ett navn i grøntkomiteen.

3. ÅRSREGNSKAP 2024:

Vedtak: Enstemmig godkjent med et årsresultat på kr. 79.989,-

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR:

Vedtak: Styret godtgjøres iht. budsjett og revisor dekkes etter regning

5. BUDSJETT 2025:

Vedtak: Budsjettet for 2025 ble enstemmig vedtatt.

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 1 DUGNAD - FELLESTILTAK - INNBETALING

Møteleder fremmet sak om innbetaling av kr. 100,- pr. mnd. ifb. med fellestiltak. Saken ble diskutert og man gikk til votering.

Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt å innføre innbetaling kr. 100,- pr. mnd. f.o.m mai -25 ifb. med fellestiltak iht. saksfremstillingen.

Sak 2 TV/INTERNETT

Styret fremla ønske om å undersøke andre muligheter for leveranse av TV/internett. Tanken her er at styret undersøker fra flere aktører muligheten for å få en rimeligere løsning for de som ikke ønsker TV men kun internettlinje. Borettslaget skal alltid også kunne levere TV pakke, slik at de som ønsker dagens løsning vil kunne ha det også videre.

Vedtak: Generalforsamlingen godkjente enstemmig å gi styret mandat til å innhente tilbud for fremleggelse for andelshaverne før avgjørelse tas.

Sak 3 POSTKASSENE

Styret ønsker at det på fellestiltaket (dugnaden) forets en vasking/opprydding i utseende på postkassene.

Vedtak: Generalforsamlingen godkjente i at dette tiltaket kan gjennomføres på fellestiltaksdagen.

Sak 4 ENDRING AV HUSORDENSREGLENES § 2

Styret ønsket å endre § , punkt 2 til:
«Etter klokken 23.00 skal det være ro i borettslaget, i fellesarealer og utenfor blokkene. Det er tillatt å føre samtaler på eiendommens utearealer på kveldstid»

Vedtak: Generalforsamlingen godkjente endringen mot 13 stemmer.

Info saker.

Bestilling av nøkler:
Generalforsamling ble informert om at det vil fra nå av være forretningsfører som foretar bestilling av nøkler fra andelshaverne.

Andelshaverne selv må kontakte forretningsfører og hente og betale for nøklene hos produsent. Informasjon om dette vil bli sendt ut til alle for iverksetting.

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology

HMS og trappeoppgangene
Jf. hensyn til brannsikkerhet skal det ikke stå møbler og gjenstander i fellesarealene i trappeoppgangene. Beboere bes derfor ta bort møbler, matter og andre gjenstander i trappeoppgangene, foruten dørmattene foran inngangsdørene.
Bilder kan henges opp om ønskelig.

Oppgangsmøter
Styret vil oppmuntre beboere i de enkelte trappeoppgangene til å ha oppgangsmøter der man sammen drøfter muligheten for å be om anbud for å få malt tak og vegger i oppgangene. Maleoppdrag forutsetter at beboere i samme oppgang er villige til å utføre arbeidet, hvor brl. laget dekker maling og utstyr.

7. VALG:

Valgkomiteens innstilling ble gjennomgått og det ble spurt om det var benkeforslag, hvilket det var på Linda Wetrhus og man gikk til avstemning. Linda Wetrhus fikk 11 stemmer mot 29 på valgkomiteens innstilling

Vedtak: Følgende styresammensetning ble dermed valgt:

Styreleder Per Kristian Pripp	2 år
Styremedlem Rolf Børre Thoresen	2 år
Styremedlem Liv Anita. Engdahl	sittende
Styremedlem, Inger M. Åsland	sittende
Styremedlem Sieglinde Kolflaath	sittende
1. Varamedlem Anitha Fjermeros	1 år
2. Varamedlem Rikke Engdahl	1 år
3. Varamedlem Ann K. Furulund	1 år

Valgkomiteen har bestått av: Øyvind Engdahl, Roar Nilsen og Peter Arambasic

Generalforsamlingen takker for arbeidet som her var lagt ned.

Sittende valgkomite tok gjenvalg: Øyvind Engdahl - leder, Roar Nilsen og Peter Arambasic

Mer var ikke til behandling.

Kr.sand, den 26. mars 2024

Bernt Ivar Olsen Møteleder	Linda Wetrhus	Rikke Engdahl

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.

Signatur sertifikat

Dokumentnavn:
Protokoll fra generalforsamling 2025 til signering

Unikt dokument Id:
80187620-225a-4b0d-a706-854364aabae2

Dokument fingeravtrykk:
64dee1f7e77660562a83c2f91fd51fbccd75dd25e40e6cba28281a9c874d4a8097af70debe41c0692
9e3804a0ec2d68871b473fbba4972da453b937e556069b3b

Undertegnede

BERNT IVAR OLSEN
DKS AS (977475228)

E-post: bernt.ivar@outlook.com
Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartphone)
IP adresse: 62.148.58.246

Tillitsfullt tidsstempel:
2025-04-04 10:24:30 UTC

LINDA WETRHUS
HÅNES BRL.

E-post: wetrhus@hotmail.com
Enhet: Safari 17.10 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)
IP adresse: 83.108.76.30

Tillitsfullt tidsstempel:
2025-04-04 15:38:07 UTC

Rikke Susann

E-post: rikke.susann@hotmail.com
Enhet: Samsung Browser 27.0 on K Android 10 (smartphone)
IP adresse: 85.166.8.84

Tillitsfullt tidsstempel:
2025-04-05 15:09:45 UTC

Bernt Ivar Olsen
DKS AS

E-post: bernt.ivar@dksas.no
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP adresse:

Bekreftes med logg inn

Tillitsfullt tidsstempel:
2025-04-04 10:00:18 UTC

Bernt Ivar Olsen

Dette dokumentet ble gjennomført av alle parter på

2025-04-05 15:09:45 UTC

GetAccept

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.

Revisjonslogg

Tillitsfullt tidsstempel	Hendelse med innsamlede revisjonsdata
2025-04-05 15:09:45 UTC	Dokument ble signert av Rikke Susann (rikke.susann@hotmail.com) Enhet: Samsung Browser 27.0 on K Android 10 (smarttelefon) IP adresse: 85.166.8.84 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway
2025-04-05 15:09:40 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Rikke Susann (rikke.susann@hotmail.com) Enhet: Samsung Browser 27.0 on K Android 10 (smarttelefon) IP adresse: 85.166.8.84 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway
2025-04-05 15:09:34 UTC	Dokument ble gjennomgått av Rikke Susann (rikke.susann@hotmail.com) Enhet: Samsung Browser 27.0 on K Android 10 (smarttelefon) IP adresse: 85.166.8.84 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway
2025-04-05 15:09:27 UTC	Dokument ble åpnet av Rikke Susann (rikke.susann@hotmail.com) Enhet: Samsung Browser 27.0 on K Android 10 (smarttelefon) IP adresse: 85.166.8.84 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway
2025-04-04 15:38:07 UTC	Dokument ble signert av LINDA WETRHUS (wetrhus@hotmail.com) Enhet: Safari 17.10 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 83.108.76.30 - IP Lokasjon: Tiller, Norway
2025-04-04 15:37:59 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av LINDA WETRHUS (wetrhus@hotmail.com) Enhet: Safari 17.10 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 83.108.76.30 - IP Lokasjon: Tiller, Norway
2025-04-04 15:36:46 UTC	Dokument ble gjennomgått av LINDA WETRHUS (wetrhus@hotmail.com) Enhet: Safari 17.10 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 83.108.76.30 - IP Lokasjon: Tiller, Norway
2025-04-04 15:36:01 UTC	Dokument ble åpnet av LINDA WETRHUS (wetrhus@hotmail.com) Enhet: Safari 17.10 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 83.108.76.30 - IP Lokasjon: Tiller, Norway
2025-04-04 10:24:30 UTC	Dokument ble signert av BERNT IVAR OLSEN (bernt.ivar@outlook.com) Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smarttelefon) IP adresse: 62.148.58.246
2025-04-04 10:24:26 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av BERNT IVAR OLSEN (bernt.ivar@outlook.com) Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smarttelefon) IP adresse: 62.148.58.246
2025-04-04 10:23:56 UTC	Dokument ble åpnet av BERNT IVAR OLSEN (bernt.ivar@outlook.com) Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smarttelefon) IP adresse: 62.148.58.246
2025-04-04 10:00:22 UTC	Dokument ble sendt til BERNT IVAR OLSEN (bernt.ivar@outlook.com) Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 80.239.115.220 - IP Lokasjon: Nærbø, Norway

GetAccept

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen

2025-04-04 10:00:21 UTC	Dokument ble sendt til LINDA WETRHUS (lwetrhus@hotmail.com) Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 80.239.115.220 - IP Lokasjon: Nærbø, Norway
2025-04-04 10:00:20 UTC	Dokument ble sendt til Rikke Susann (rikke.susann@hotmail.com) Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 80.239.115.220 - IP Lokasjon: Nærbø, Norway
2025-04-04 10:00:19 UTC	Dokument ble forseglet av Bernt Ivar Olsen (bernt.ivar@dksas.no) Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 80.239.115.220 - IP Lokasjon: Nærbø, Norway
2025-04-04 10:00:18 UTC	Dokument ble signert av Bernt Ivar Olsen (bernt.ivar@dksas.no) Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
2025-04-04 10:00:17 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Bernt Ivar Olsen (bernt.ivar@dksas.no) Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
2025-04-04 09:58:33 UTC	Dokument ble opprettet av Bernt Ivar Olsen (bernt.ivar@dksas.no) Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 80.239.115.220 - IP Lokasjon: Nærbø, Norway

GetAccept

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonslogger.

Kristiansand kommune
Adresse Serviceboks 417, 4604
Telefon

Utskriftsdato: 22.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Restanser og legalpant	Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 63 **Bruksnr.:** 412
Adresse: Plommeveien 5D, 4635 KRISTIANSAND S
Referanse: 1411250382

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
kommunale avgifter sendes til Hånes Terrasse Borettslag

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kristiansand kommune
Adresse Serviceboks 417, 4604
Telefon

Utskriftsdato: 20.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 63 **Bruksnr.:** 412
Adresse: Plommeveien 5D, 4635 KRISTIANSAND S
Referanse: 1411250382

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kristiansand kommune
Adresse Serviceboks 417, 4604
Telefon

Utskriftsdato: 20.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 63 **Bruksnr.:** 412
Adresse: Plommeveien 5D, 4635 KRISTIANSAND S
Referanse: 1411250382

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	bolig

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Plommeveien	5			

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	terrasseblokk	6/4-79	dato 21/6-79 sak

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
BBL Nye Hjem	Markensgate 36	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Mesterhus Sørlandet A/L	Kr. 4desgt. 3 A	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
- " - v/I. Engesland	Kr. 4desgt. 3 A	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

NB Arbeidet ble igangsatt i november 1979.
Eventuelle bemerkninger fra brannvesenet må etterkommes.

Kristiansand den 12. november 1980

bygningssjefen

O. Thorsland

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] brannvesenet
- [x] helserådskontoret.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Mesterhus Sørlandet A/L
Kristian IV's gt. 3 a
KRISTIANSAND S.

426/79 PD/rh 3.juli 1979

PLOMMEVEIEN 5 - BOLIGBLOKK FOR BBL NYE HJEM

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 6.4.1979 med revidert situasjonsplan, datert 4.5.79, på følgende vilkår:

Generelle krav som framgår av brev, datert 21.6.79, må etterkommes.
Ansvarshavende/byggherren foretar prøveutstikking av bygningens plassering og høyde i marken. Bygningskontrollen skal varsles for kontroll.

Ingen arbeider tillates påbegynt før:
a) Godkjent ansvarshavende har undertegnet byggekort.
b) Utstikking av bygningen er foretatt og kontrollert av bygningskontrollen.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.

Ventilasjonsanlegget må anmeldes særskilt.

Statiske beregninger og tegninger må innsendes.

Plassering av søppel og søppsamlingssystem for søppel må godkjennes av renholdsverket.

Søppelrom skal utføres som branntrygt rom med dør A 60 og forsynes med vannkran med slange fær døra.

Det må innsettes en ekstra dør fra garasjen til det fri, kfr. b. forskr.kap. 38:45.

Dør fra garasje til tekniske rom må være A 60.

Utvendige boder ved inngangspartier og ved gavlene samt all innredning før bod, skap o.l. i garasjen må utføres av ubrennbare materialer.

Garasjen forsynes med husbrannslanger eller håndslukningsapparater etter brannsjefens nærmere bestemmelser.

Dører fra trapperom til leiligheter skal være brannherdig dør minst B 30 og tilfredsstille byggeforskriftenes krav til lydisolasjon i kap. 53.32.

Dører fra trapperom til bodavdeling (kjeller) i u.etasje må være A 60.
Øvrige boder med adkomst fra trapperom må avdeles fra trapperommet med branncellebegrensende vegg B 60 og brannherdige dører B 30.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Gebyr kr. 7.550.- bes innbetalt på regning nr..33360..

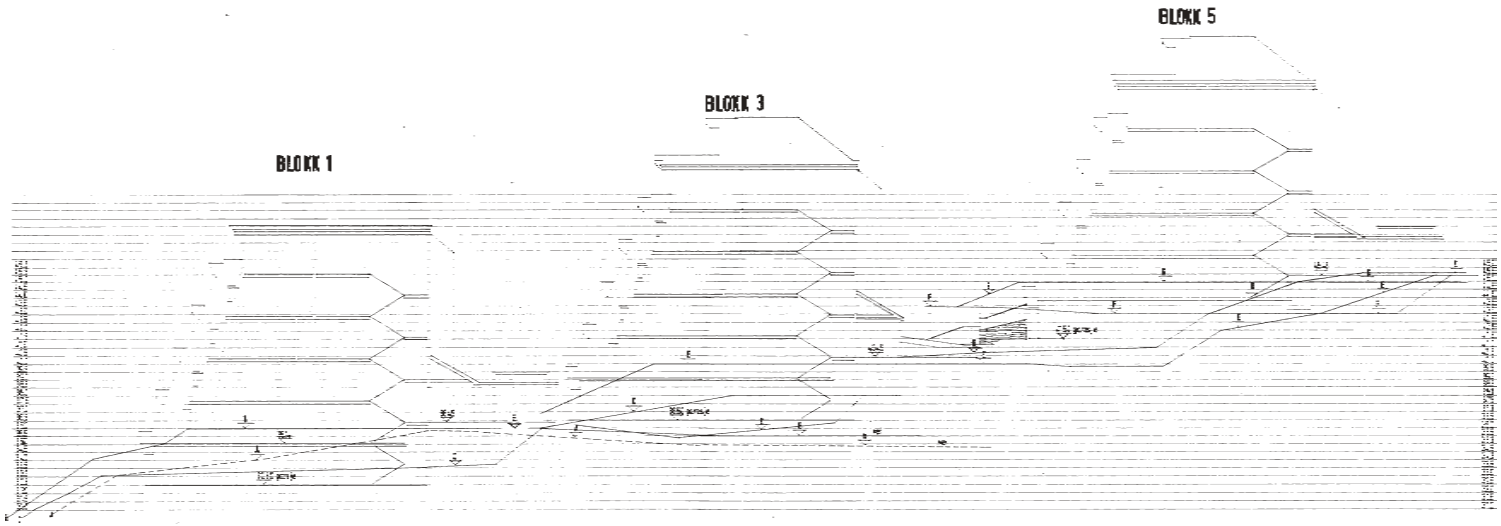
Er arbeidet ikke satt igang senest 1 år etter at denne tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, kfr. bygningslovens § 96.

Kristiansand bygningskontroll

A. Ersdal

P.Dalen

Gjenpart: ingeniørvesenet v/Kvåle
BBL Nye Hjem, Markensgt. 26- m/regning.



FORELØPIG

ENDRINGER:

	TEGN.	DATO

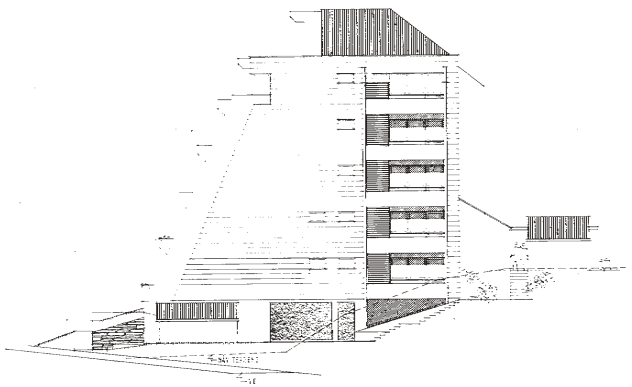
SITUASJONSPLAN

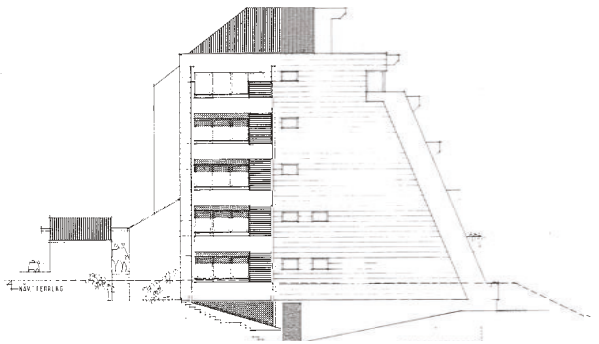
BBL NYE HJEM
MESTERHUS SØRLANDET A/S
HÅNES Bd. TERRASSERTE BLOKKER

1:200

3906.10

aspilon





FORDELERLISTE:

BATI	
BYGGEMÅRE	
VÅNINGER	
VVS	
ELEKTRO	
MØBLING	

ENDRINGER:

NR.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
	INNSETT VINDUER	E.L.	30.1.79

SITUASJONSPLAN:

N 1:2000

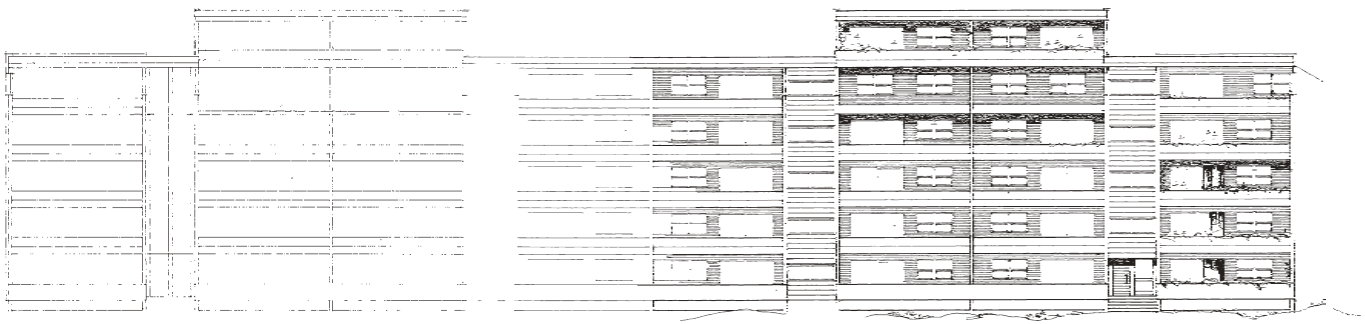
BBL NYE HJEM
MESTERHUS SØRLANDET A/L
HÅNES Bd. TERRASSERTE BLOKKER 5
GAVLFASADER

MÅLESTOKK	1:100
TEGNET	E.L.
KONTROLL	P.G.
DATO	19/10/78
TEGNING NR.	3906.208

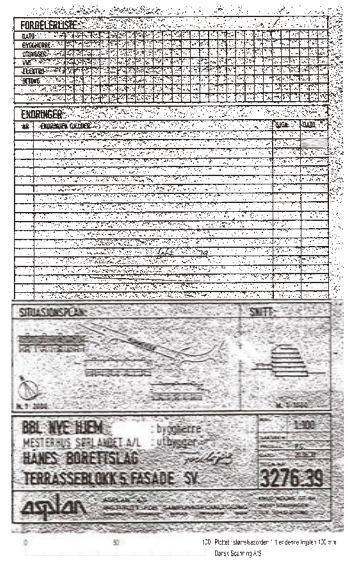
aspLan
ASPLAN A/S
INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING

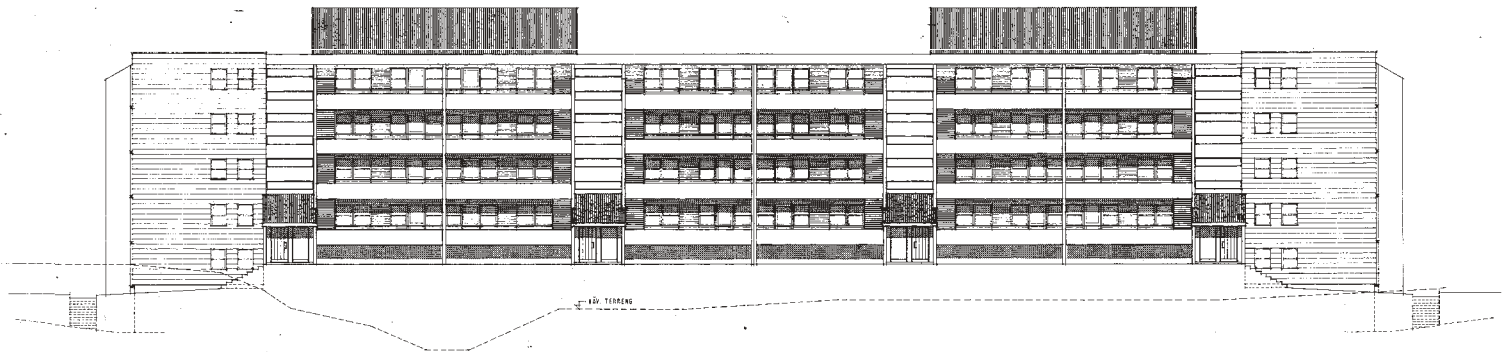
0 1C

1C Poteet innrøsserden i terdenne tyder 100mm
Dansk Standard A/S



FASADE SYDVEST





FORDELERLISTE:

BATC	
BYGGEARBEIDER	
UTENDØRSER	
VVS	
ELANTRB	
BETONG	

ENDRINGER

NR	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

SITUASJONSPLAN:

M 1:2000

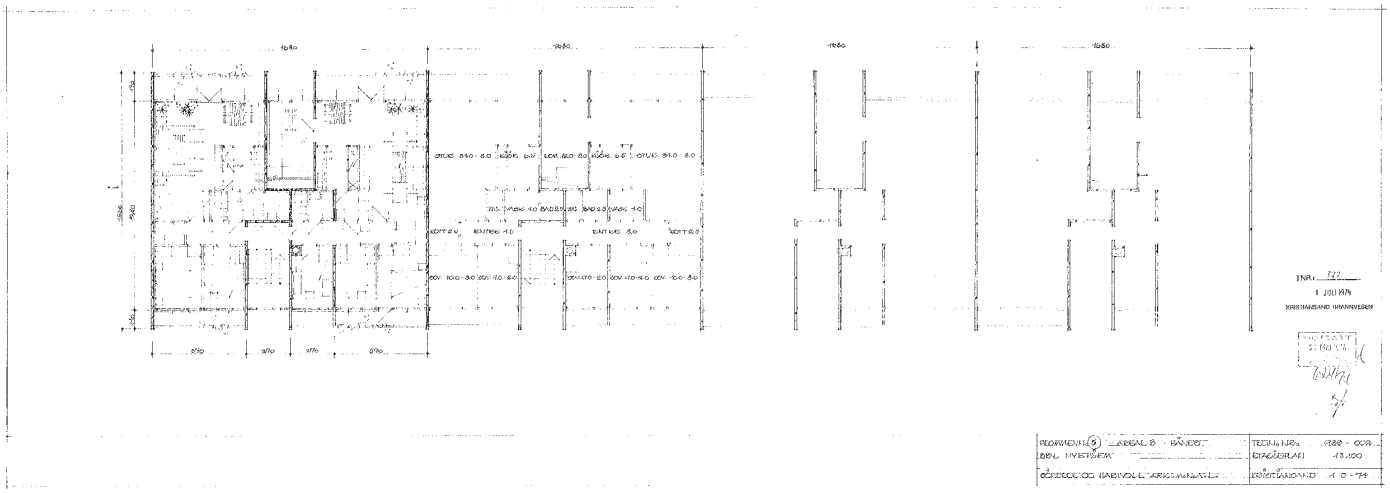
BBL NYE HJEM
MESTERHUS SØRLANDET A/L
HÅNES Bd. TERRASSERTE BLOKKER 5
INNGANGSFASADE

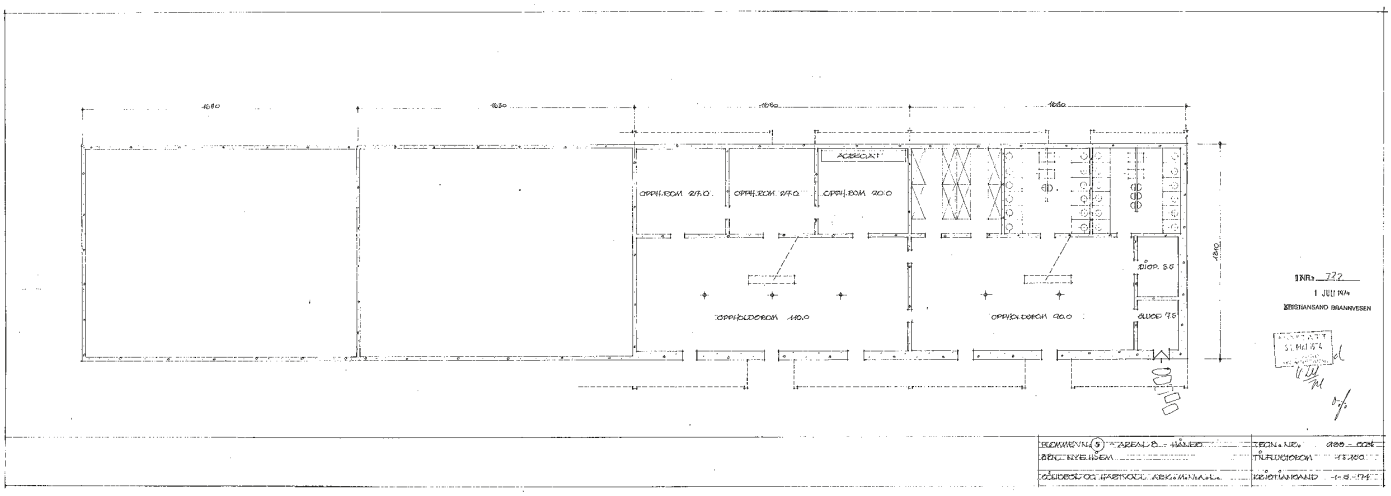
MÅL 1:100
SAKSBEH. E.L.
PROSJ.L. P.G.
DATO 1.10.2.90
TEGN NR **3906.210**

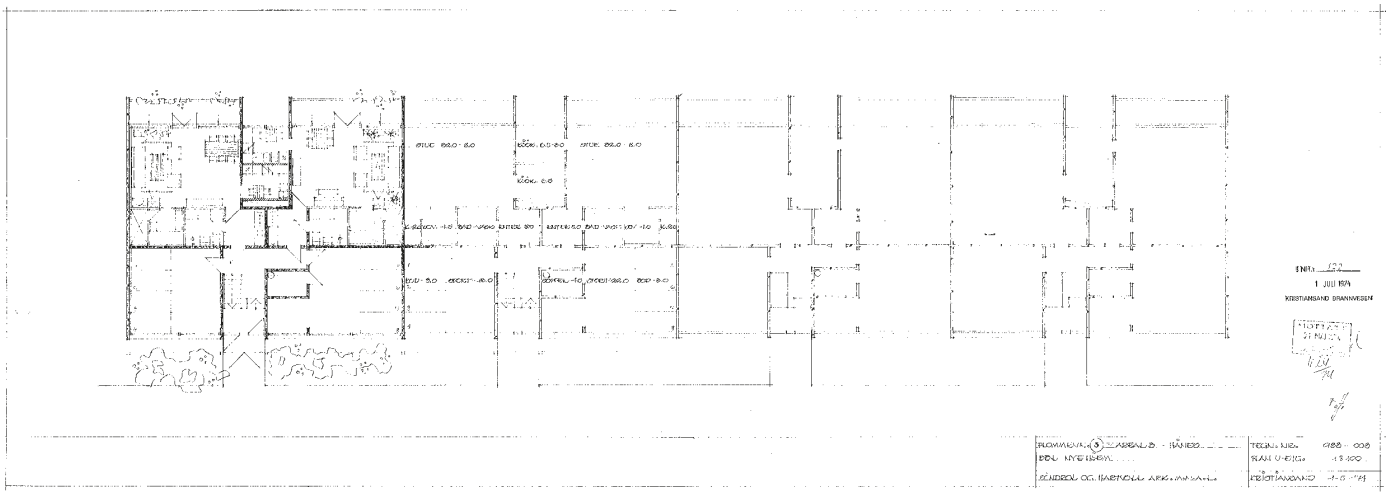
ASPLAN A.S
INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING
ARKITEKTER · INGENIØRER · RØDYRKN · MILJØ · TRANSPORT · MEDR
KNUD HOLMS GT 8 A
4000 STAVANGER
TLF 04-52 52 560

0 50

13X. Publisert i samlekassetten: 1 av denne kopien 13X, nr
Dersk Skarring A.S


INR. 722
1 JUL 1974
BYGNINGSNÆVNET
TEGN. NR. 9288 - 009
DIREKTØRLAN 1:3.100
1:0 - 74


4680
4680
4680
4680
ASBESTAT
OPPH.ROM 2/F.O.
OPPH.ROM 2/F.O.
OPPH.ROM 90.0
OPPH.ROM 110.0
OPPH.ROM 90.0
DIOP. 5.0
GUDE 7.5
8150
INN: 222
1 JUN 1974
BRANNVESEN


1 JULI 1974
KRISTIANSAND BRANNVESEN

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

Agder Montasje AS
Østerskogen 51
4879 GRIMSTAD

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200907791-12	Saksbeh: Jorann Tørnkvist	Dato:07072010

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	PLOMMEVEIEN 1-3-5	Eiendom:	63/412/0/0
Tiltakshaver:	Hånes terrasse Borettslag v/ Petter Blomkvist	Adresse:	Plommeveien 1,3 og 5, 4635 KRISTIANSAND S
Søker:	Agder Montasje AS	Adresse:	Østerskogen 51, 4879 GRIMSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
http//:www.kristiansand.kommune.no
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

KRISTIANSAND KOMMUNE

Agder Montasje AS
Østerskogen 51
4879 Grimstad

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200907791-2	Saksbeh: Jorann Tørnkvist	Dato:13082009

VEDTAK - TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Byggeplass:	PLOMMEVEIEN 1,3 og 5	Eiendom:	63/412
Tiltakshaver:	Hånes terrasse Borettslag v/ Petter Blomkvist	Adresse:	Plommeveien 1,3 og 5, 4635 KRISTIANSAND S
Søker:	Agder Montasje AS	Adresse:	Østerskogen 51 , 4879 Grimstad
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 21.07.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter utskifting av terrassekasser til rekkverk i glass og aluminium.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknaden omfatter utskifting av terrassekasser til rekkverk i glass og aluminium. Plan- og bygningsetaten legger til grunn at alle verandakassene skiftes ut, for å få en ensartet fasade. Dette ligger tilgrunn for godkjenningen.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Hånesområdet A og B. Godkjent: 17.12.1973. Formål: Bolig.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med SAK § 34 skal innsendes:

- Kontrollerklæringer for utførelsen,

Eventuelle endringer skal godkjennes av plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 2250,- + kartavgift kr. 350,- til sammen kr.2600,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
http//:www.kristiansand.kommune.no
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Gyldighet:
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

D1

KRISTIANSAND KOMMUNE

FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

N

Gnr.: 63 Bnr.: 412 Fnr.: Snr.:

Adresse: Plommeveien 1-3-5

Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- - - - - - - - - - - - - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

— — — — — — — Usikre eiendomsgrenser

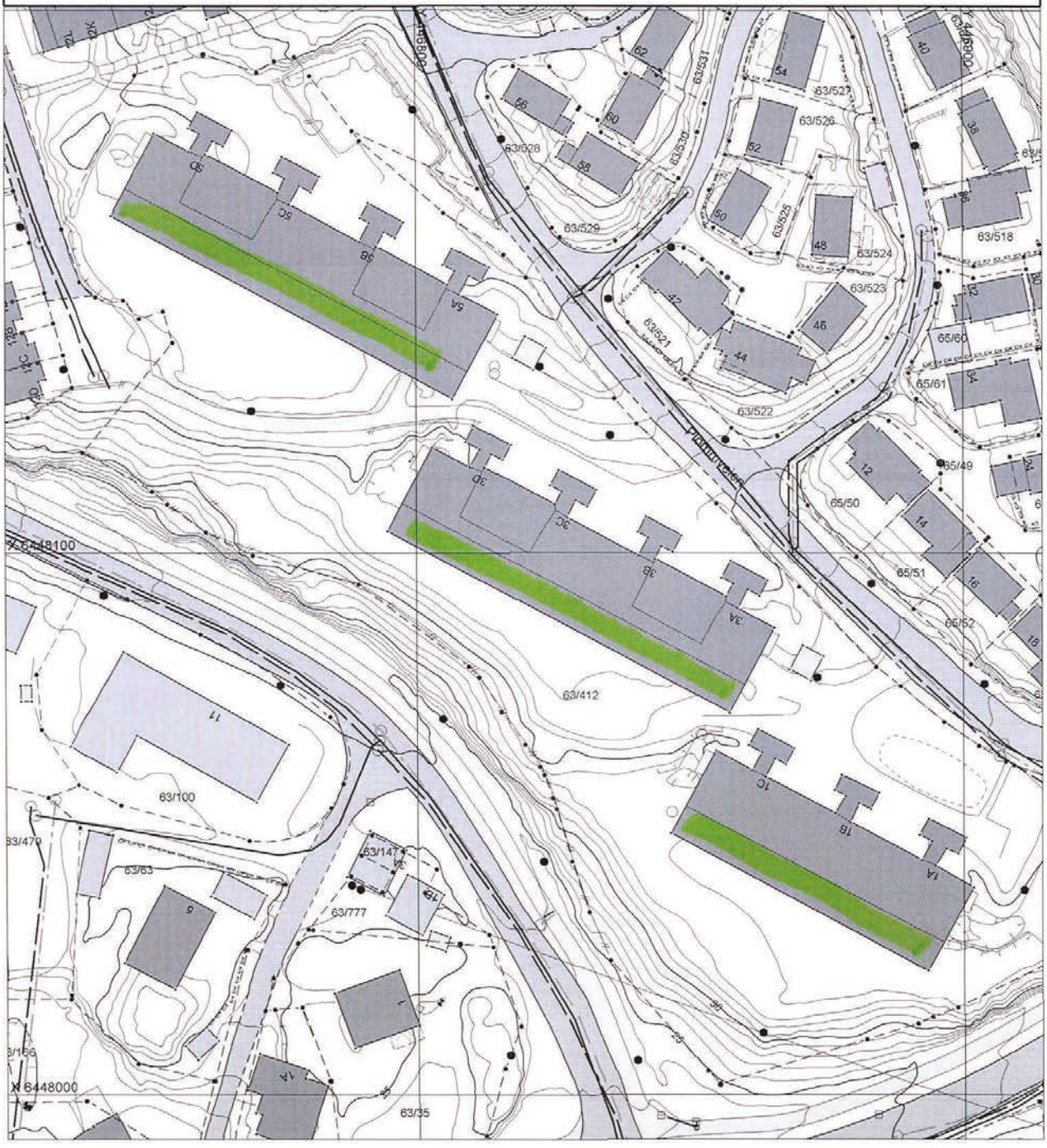
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 40 m

Dato: 14.07.2009

Sign.: jorann tørnkvist



From: Anne Lise Berland
Sent: Thu, 21 Oct 2021 12:12:35 +0000
To: Maghsoud Bagheri
Subject: Plommeveien - 63/412, oppgradering av Telenor basestasjon- svar på forespørsel om fritak fra byggesaksbehandling

Plan og bygg ved byggesaksenheten fritar tiltaket fra søknadsplikt, jf. pbl 20-5 bokstav g – andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å frita fra søknadsplikten.

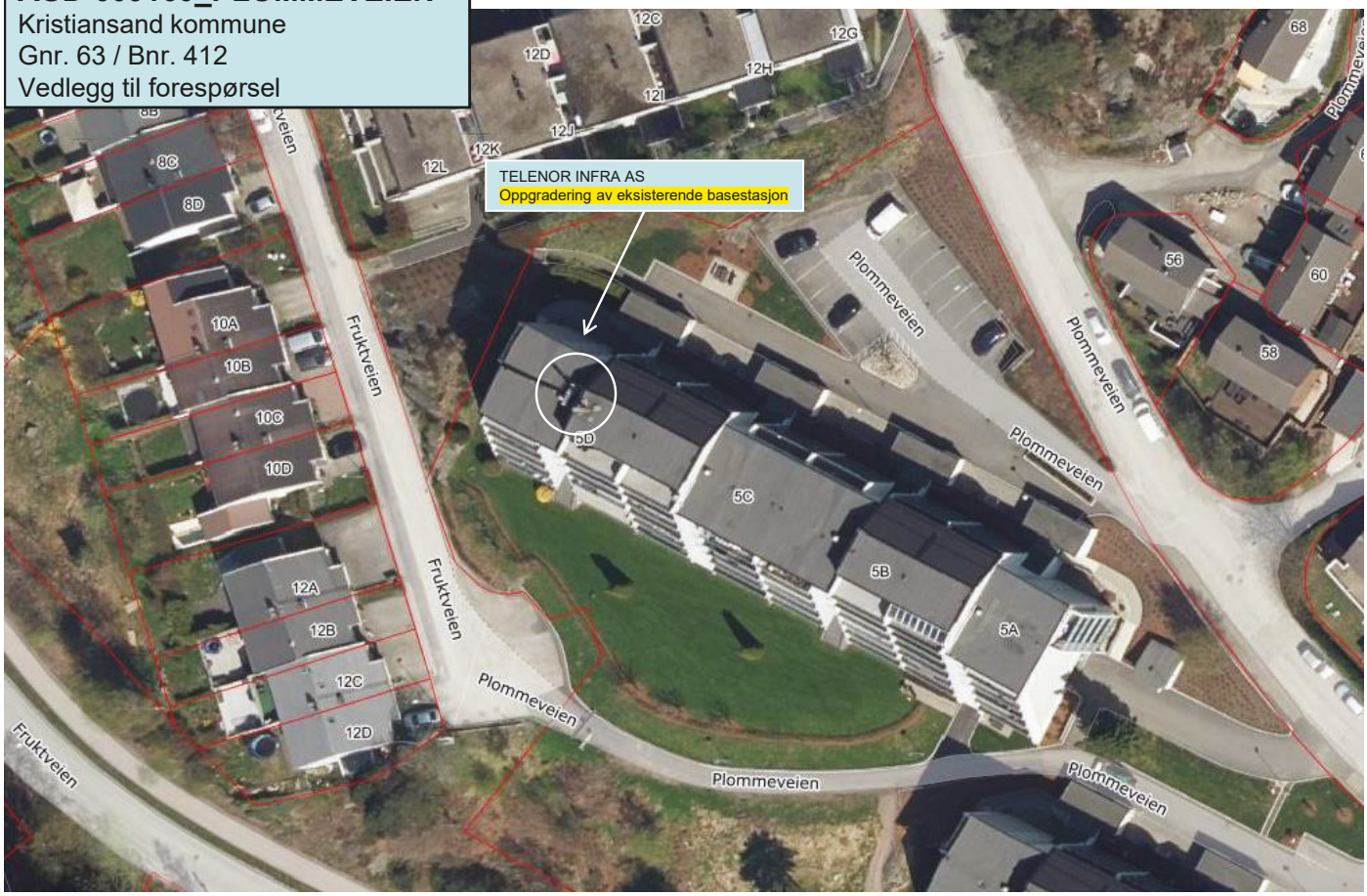
Med vennlig hilsen

Anne Lise Berland
Byggesaksbehandler | Plan og bygg

Mobil.: (+47) 48 05 30 94 | Sentralbord (+47) 38 07 50 00
E-post: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
Postadresse: Kristiansand kommune, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18, Kristiansand

Kristiansand kommune

AGD-009160_PLOMMEVEIEN
Kristiansand kommune
Gnr. 63 / Bnr. 412
Vedlegg til forespørsel



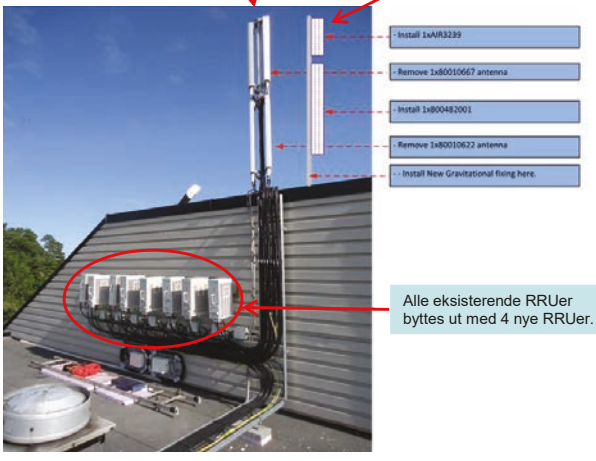
2021-10-21 TN - AGD-009160_PLOMMEVEIEN 1

Vedlegg F-01

Nåværende situasjon
Antenner plassert på eksisterende gravitasjonsfeste.

Endring av eksisterende basestasjon
2 eksisterende antenner som er montert på eksisterende gravitasjonsfeste fjernes.
De 2 andre antenner på samme gravitasjonsfeste byttes ut med nye antenner, 1:1.

Et ekstra rør med 2 påmonterte antenner festes på samme gravitasjonsfeste.



Alle eksisterende RRUer byttes ut med 4 nye RRUer.

RRU ca.
50X40X20 cm

Typisk RRU

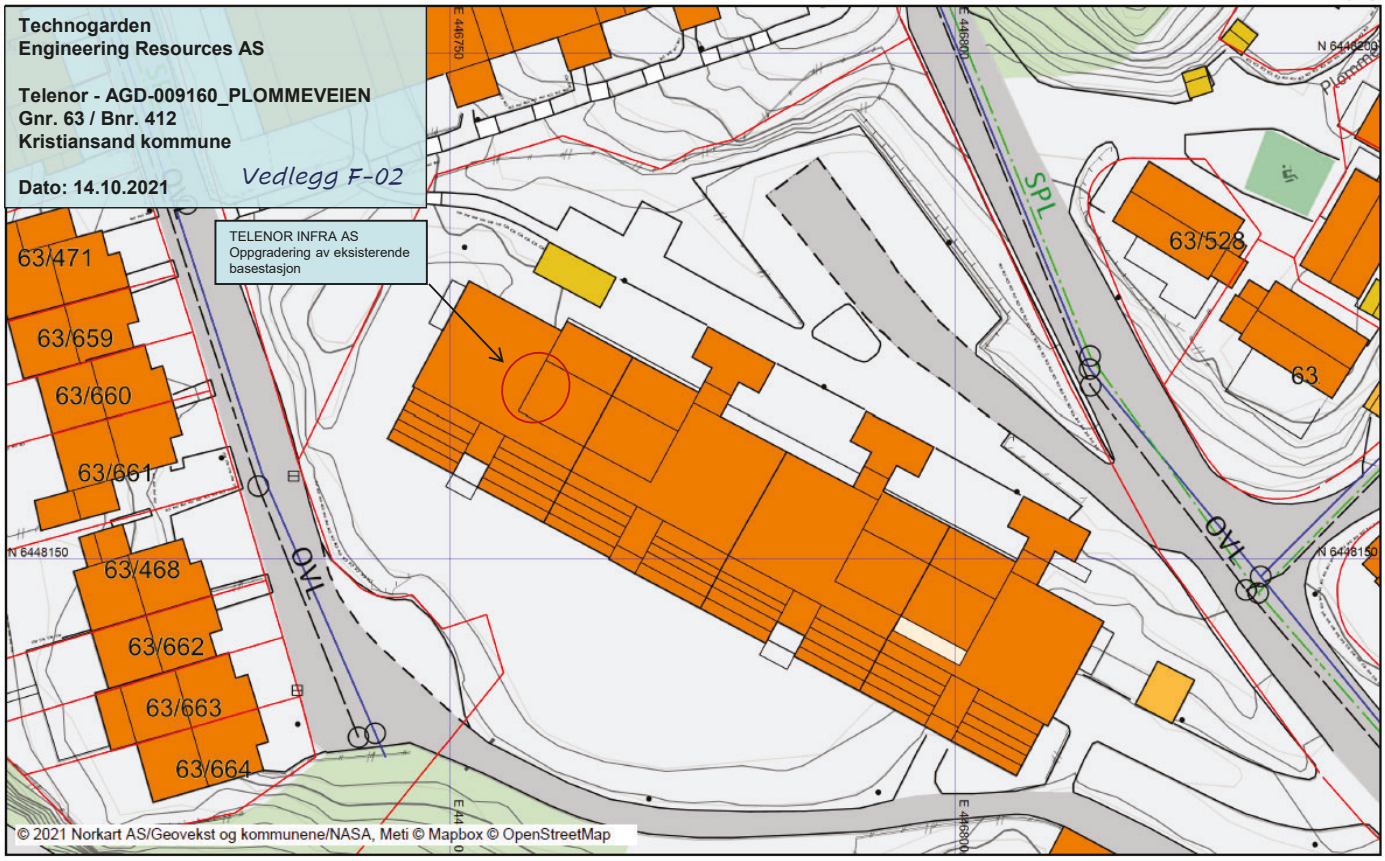
Eksisterende gravitasjonsfeste sett fra taket.

Ca. plassering med hensyn til gjeldende arealplan.
Gjeldende reguleringsplan: ”HÅNESOMRÅDET A OG B”
Arealformål: ”Blokkbebyggelse”

63/412 Situasjonskart

Dato: 14.10.2021 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Plommeveien 5D

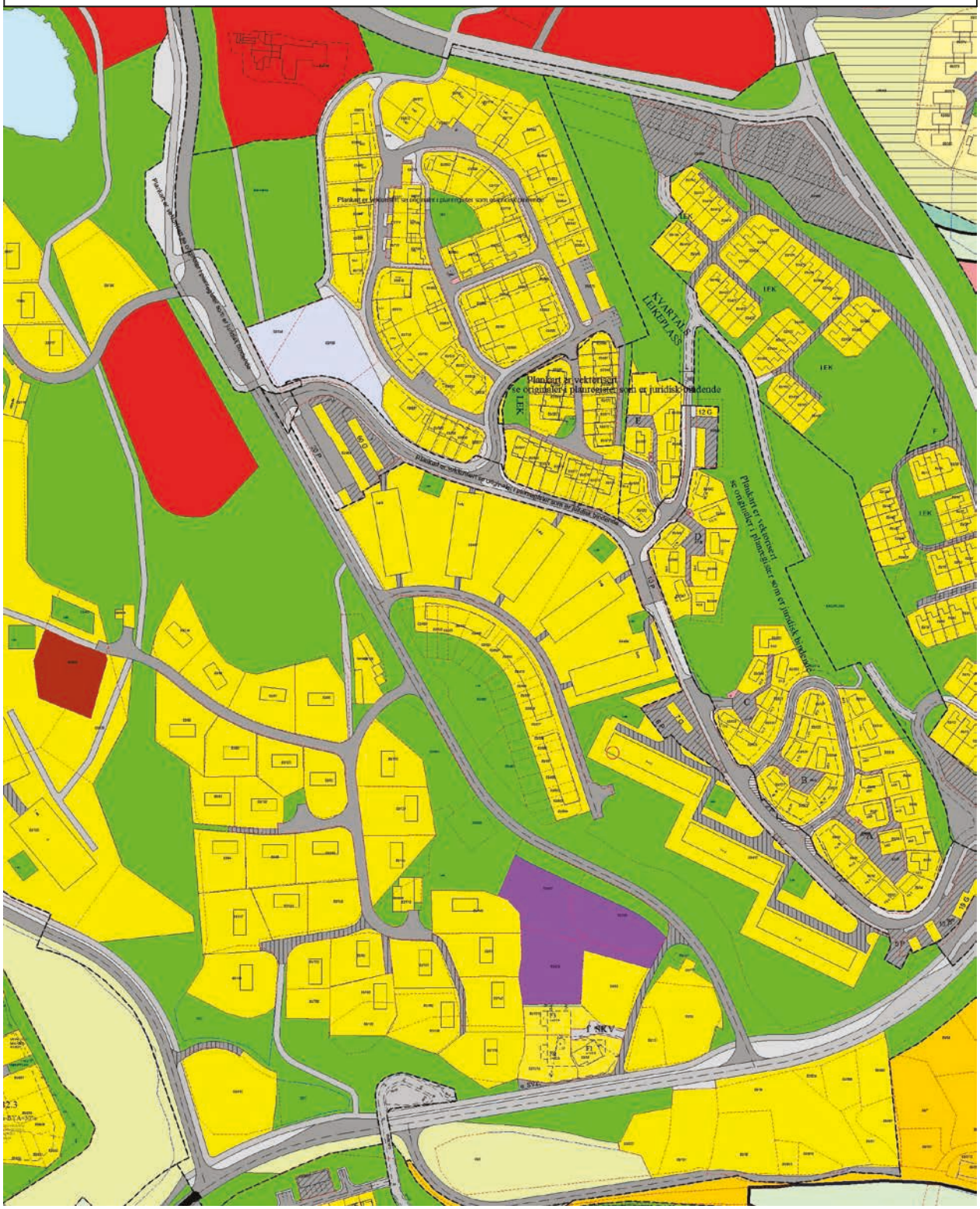
Dato: 20.08.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 253

HÅNESOMRÅDET A OG B
Tidligere stadfestet av 17.12.73

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.
De enkelte byggs plassering i et felt skal godkjennes på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan som er vedtatt av bygningsrådet for hele feltet eller, etter bygningsrådets skjønn klart avgrensede deler av det.

§ 3.
Eksisterende verdifull vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.

§ 4.
Innenfor boligfeltene kan bygges inntil 191 boligenheter i form av frittliggende våningshus, atriumshus, kjedehus og rekkehus i inntil 2 etasjer, samt terrasseblokker i inntil 4 etasjer over terreng.

Innenfor hvert enkelt boligfelt eller klart avgrensede boliggrupper skal de enkelte bygninger plasseres ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg.

§4a – Felt F (F1, F2, F3, f_SKV, o_SVT,GV)

Alle tiltak skal gis en god terrengtilpasning.

1. Eneboliger, F1, F2 og F3
   Innenfor felt F1, F2 og F3 tillates det 1 boenhet per tomt. Maks topp gulv 1. etasje er vist på plankart.

2. Maks total utnyttelse
   - F1 = maks 190 m^2 BYA. I tillegg terrasse på maks 30 m^2.
   - F2 = maks 150 m^2 BYA. I tillegg terrasse (T) på maks 30 m^2.
   - F3 = maks 150 m^2 BYA. I tillegg terrasse (T) på maks 30 m^2.

   Bod for F1, F2 og F3 på maks 5.5 m^2 BYA tillates utenfor byggegrenser. Maks mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng er 3 meter.

   For garasjer er arker og kvister er ikke tillatt.

   Det tillates en dobbeltgarasje på maks 45 m^2 BYA, for boligene i F2 og F3, som plasseres innenfor byggegrensene. Maks mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng er 4 meter.

Det tillates en enkelt garasje for F1 på 20 m^2 BYA, denne kan tillates utenfor byggegrensene. Maks mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng er 3,5 meter. Garasjen skal legges nær adkomstvei f_SKV.

Det tillates terrasser for F2 og F3 innenfor byggegrenser merket T på maks 30 m^2 BYA. Terrasse for F1 kan plasseres utenfor byggegrense.

Boligen i F2 skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

3. Takform og estetikk
   Boligene og garasjene skal ha saltak med en takvinkel mellom 22 og 38 grader. Maks mønehøyde er 8,0 meter fra topp gulv første etasje.

   Alle boligene skal ha samme estetiske uttrykk og ensartet material- og fargevalg. Det skal foreligge felles byggesøknad for å ivareta at feltet opparbeides samlet.

4. Parkering
   Det tillates maks 2 parkeringsplasser pr. bolig.

5. Felles avkjørsel = f_SKV
   Felles kjørevei f_SKV er felles for tomt F1, F2 og F3. Avkjørselen fra f_SKV til offentlig vei skal utformes slik at renovasjonsbil (lastebil) kan snu.

6. Terreng og forstøtningsmur
   Terreng og vegetasjon i skråning i vest skal bevares.

   Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

   Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

7. Vegetasjonsskjerm
   Der skal etableres en vegetasjonsskjerm i felt GV. Feltet eies av tomt F3.

8. Støy
   Det skal anlegges støyskjerm som vist på plankartet. Støyskjermen skal ha en høyde på 2 m over gang- sykkelveien.

9. Rekkefølgekrav:
   a. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge
      - plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området
      - Tinglyst erklæring for at renovasjonsbil kan snu på f_SKV

b. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal:
   - ras- og fallsikringstiltak være gjennomført
   - lekeplass nordøst for planområdet, på eiendommen gnr/bnr 63/412 være oppgradert i tråd med kommunens normal for utomhusanlegg
   - støyskjerming mot Hånesveien være etablert

c. Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest til bebyggelse skal:
   - avskjerming med beplantning mot industri/lager være etablert (felt GV)
   - dagens avkjørsel for tomt B1 fra Fruktveien/ Hånesveien være stengt

§ 5.
Byggefeltene skal ha garasjer og biloppstillingsplasser i samsvar med vedtekter til bygningsloven for Kristiansand kommune. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen. Disse må bygges og ferdigstilles samtidig med boligene.
Garasjene skal både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.

§ 6.
Byggeområdene for boliger skal ha lekeplasser i samsvar med vedtekter til bygningsloven for Kristiansand kommune.
Plassene skal være vist i bebyggelsesplanen. Bygningsrådet kan kreve sikringsgjerde mot farlig skråning.

§ 7.
Nødvendig transformatoranlegg skal fastlegges i bebyggelsesplanen, jfr. bestemmelsens § 2.

§ 8.
Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningslovgivningen samt bygningsvedtektene i Kristiansand kommune.

§ 9.
Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmeler.

§ 10.
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Kristiansand kommune

Stadfestet ved fylkesmannens brev av 2. Oktober 1979.
----

§11.
På tomtene regulert til lager og garasjer er utnyttelsesgraden maks. 0,4 og maks høyde til gesims 6,6 m.
Annen virksomhet enn lager og garasje tillates ikke.
Godkjent av fylkesmannen 19.8.1983.

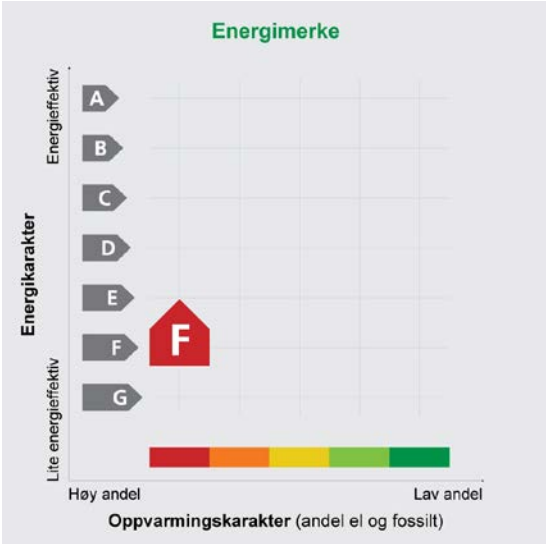
§4a rettet etter mindre endrings vedtak 29.05.2017

5
4
A
B
NESOMRÅDET – AREAL A OG B
BEBYGGELSESPLAN

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Plommeveien 5d
Postnr	4635
Sted	Kristiansand
Andels-/leilighetsnr.	102 / H0402
Gnr.	63
Bnr.	412
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2022-1425244
Dato	29.07.2022



Innmeldt av	Gunvald Hannevik

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet 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**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1980
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Plommeveien 5d
Postnr/Sted: 4635 Kristiansand
Leilighetsnummer: H0402
Bolignr: H0402
Dato: 29.07.2022 16:07:14
Energimerkenummer: A2022-1425244
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Gunvald Hannevik

Gnr: 63
Bnr: 412
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad 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 sammeheng 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/m2K 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 elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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. Montér 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 persienner 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.

Nabolagsprofil

Plommeveien 5D - Nabolaget Hånes/Berhus - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Kirsebærveien Linje A2, M2, N2	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min 8.7 km
Kristiansand Kjevik	12 min

Skoler

Heståsen skole (1-3 kl.) 188 elever, 9 klasser	9 min 0.8 km
Brattbakken skole (4-7 kl.) 284 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 214 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	11 min 8.4 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge YX Håneskrysset	14 min

«Et stille og rolig nabolag med hyggelige naboer. Sentralt til både dagligvare og andre type butikker (Sørlandsenteret). Passer igrunn til de fleste type familier!»

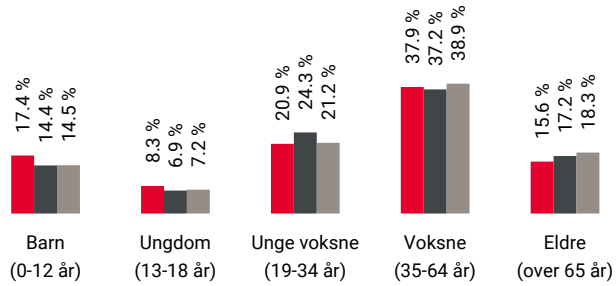
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hånes/Berhus	1 365	575
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rakkerungan barnehage (0-5 år) 24 barn	6 min 0.5 km
Jordbærveien barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.6 km
Timenes Gårds- og naturbarnehage (1-5... 22 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Prix Hånni Post i butikk, PostNord	4 min 0.4 km
Kiwi Hånes	17 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Hånesbanen Fotball, skateanlegg	5 min 0.5 km
Plommeveien aktivitetsanlegg Ballspill	6 min 0.5 km
Randesund fysio og Tr.senter	12 min
Fitness 24/7	18 min

Boligmasse

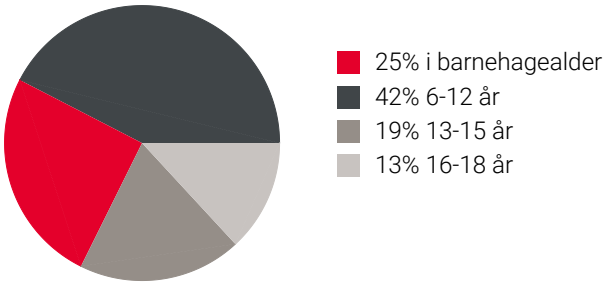
«Koselig sted med mye flott natur :)»

Sitat fra en lokalkjent

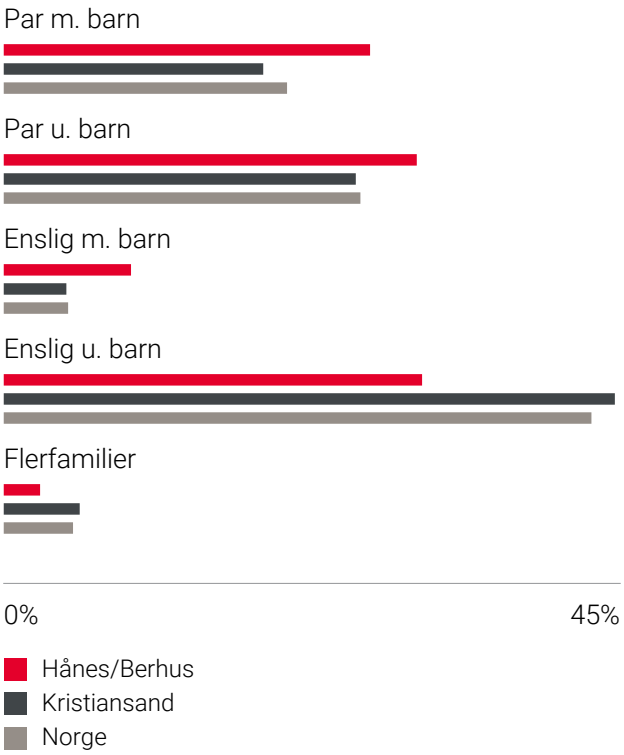
Varer/Tjenester

Rona Senter	23 min
Vitusapotek Lauvåsen	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



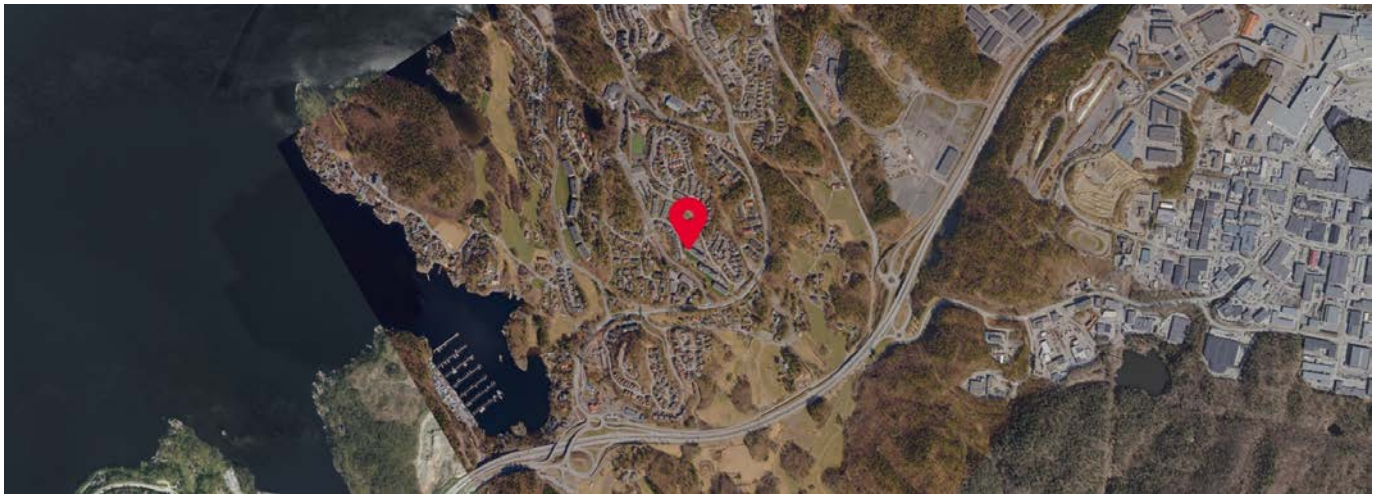
Familiesammensetning

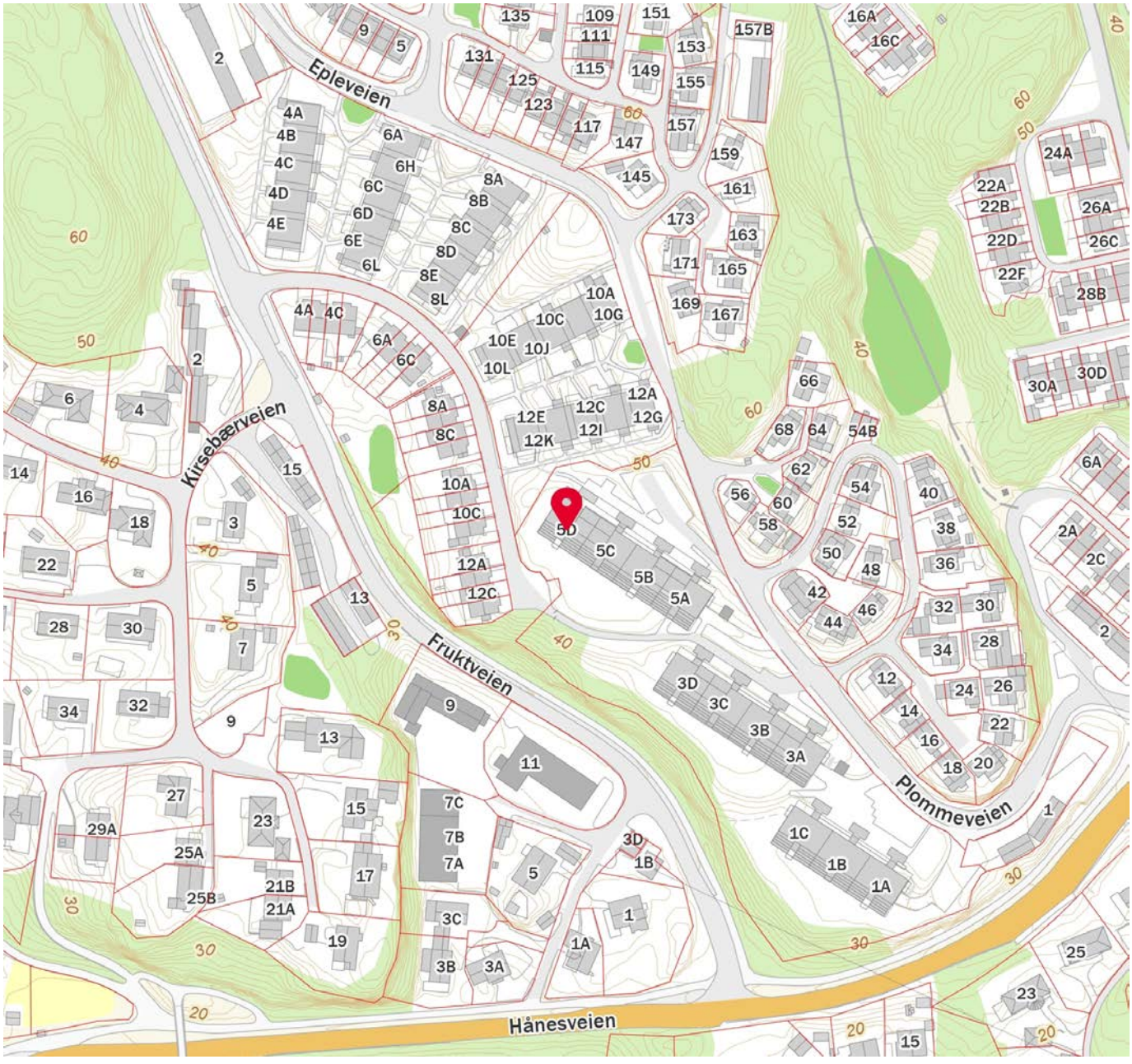


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Plommeveien 5D
4635 KRISTIANSAND S

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

Telefon: 478 49 882
E-post: altin.balaj@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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 budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre