



aktiv.

Gullveien 13A, 4629 KRISTIANSAND S

3-roms andelsleilighet med god planløsning - 2 soverom - Stor vestvendt innglasset balkong og gode solforhold



Eiendomsmegler
Tommy Svendsen

Mobil 464 32 223
E-post tommy.svendsen@aktiv.no

Aktiv Sørlandet
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 453 599,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 313 161,-
Selger: Ann-Judith Ødegård

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 70/93 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 151, bnr. 754
Andelsnr.: 18
Oppdragsnr.: 1408250133

3-roms andelsleilighet med god planløsning - 2 soverom - innglasset balkong.

Vi har for salg en praktisk og flott 3-roms andelsleilighet med solrik utbygd innglasset balkong. Leiligheten inneholder entre med plass til og henge fra seg yttertøy, to romslige soverom, bad, kjøkken og stue med utgang til solrik innglasset balkong. Balkongen ligger vestvendt og har meget gode solforhold. Den er på hele 15 kvm. Stue har god plass til spisegruppe og sittegruppe. Her er også vedovn til oppvarming. Bad er flislagt og har dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin, wc og innredning med nedfelt servant. Felles biloppstillingsplass med gode parkeringsmuligheter.

Boligen ligger i et veletablert område på toppen av Tinnheia, og har en sentral beliggenhet rett ved Tinnheia Torv. Busstopp like utenfor døren med gode forbindelser til sentrum og byens resterende bydeler.

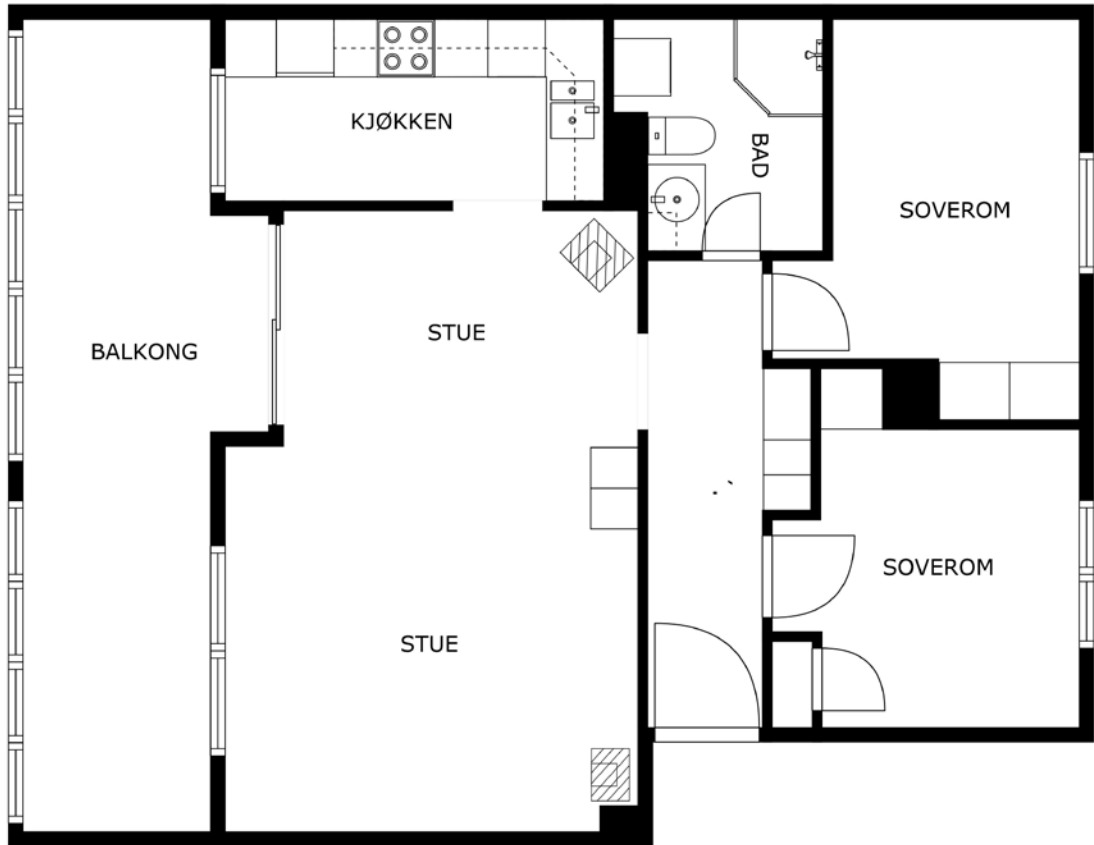


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen22
Tilstandsrapport32
Egenerklæring51
Forbrukerinformasjon 118
Budskjema 119

Plantegning

2. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Vedovn







Bad/ vaskerom









Leilighetene har felles biloppstillingsplass med svært gode parkeringsmuligheter.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 17 m²

BRA totalt: 93 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² To boder

BRA-b: 17 m² Innglasset balkong2. etasje

BRA-i: 70 m² Gang, stue, kjøkken, bad/ vaskerom og

2 soverom

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget, beliggende på Tinnheia i Kristiansand.

Eiendomsgrensene er oppgitt å være middels til høy nøyaktige. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Beliggenhet

Attraktiv, solrik og sentral beliggenhet på Tinnheia. Gangavstand til barnehage og Karl Johans Minnebarneskole som nylig er renover. Gang- og sykkelsti rundt hele Tinnheia, idrettsanlegg og flotte turterreng, bla Indre Egevang med badestrand og turløype. Du finner også idylliske Grønndalen som

nærmeste nabo. De som er glade i å bevege seg vil finne mange muligheter i nye Idda Arena som kan stille med blant annet flerbrukshall samt ishockey- og curlinghall. Tinnheia Torv i umiddelbar nærhet med dagligvarebutikker, restaurant Skrubbsulten, tannlege, legesenter, treningssenter og fritidssenter. Busstopp like utenfor døren med gode forbindelser til sentrum og byens resterende bydeler.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består primært av boligbebyggelse. Noe næringsvirksomhet i området.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Gang, to soverom, bad, kjøkken og stue samt innglasset balkong.

Standard

Entrè med god plass til og henge fra seg yttertøy.

Romslig stue med god plass til sofagruppe samt spisegruppe. Det er peis i stuen til oppvarming. Store vindusflater og skyvedør ut til balkong gir mye naturlig lys og bidrar til en behagelig romfølelse. Utgang til solrik, vestvendt innglasset balkong på hele 15 kvm. Balkongen blir som en forlengelse av stuen. God plass til utemøblement.

Kjøkken har eldre innredning med profilerte fronter og oppvaskkum i metall. Her er det godt med skap- og benkeplass samt plass til liten spisegruppe.

Leiligheten har to romslige soverom hvor det er garderobeløsning på det ene soverommet.

Bad har flislagt gulv og inneholder dusjkabinett, innredning med nedfelt servant, speil og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Innvendige overflater:
Gulv med teppe og laminat. Vegger med tapet og malte overflater. Himlinger med systemhimling og malte overflater.
Etasjeskillere av betong mellom etasjer.
Innerdører i tre.

Teknisk:
Kobber- og plastrør med ukjent alder.
Avløpsrør tilhører borettslaget.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. Varmtvannstanken har ukjent alder. Tanken er plassert i kjøkkeninnredning og er ikke kontrollerbar.
Sikringsskap med hovedsakelig porselenssikringer, skapet er plassert i felles gang.
Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak:
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
Et felles ansvar i borettslaget.

Elektrisk anlegg:
Se tilstandsrapport.

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

Parkering
Felles parkeringsplass utenfor blokken.

Solforhold
Vestvendt beliggenhet med gode solforhold.

Forsikringsselskap
If forsikring

Polisenummer
SP588183

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi
Oppvarming
Elektrisk samt vedovn i stue.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 1 850 000

Formuesverdi primær
Kr 690 002

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 760 009

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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
Avdrag og renter felleslån, driftskostnader
Felleskostnadene dekker avdrag og renter på felleslån, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Andel Fellesgjeld
Kr 453 599

Andel fellesgjeld år
2024

Kommentar fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 30008758715, Sparebanken Sør
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.05.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 30.05.2025: 19 928 318
Andel av saldo: 306 724
Første termin/første avdrag: 25.03.2024 (siste termin 25.06.2043)

Lånenummer: 30008758723, Sparebanken Sør
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.05.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 102
Saldo per 30.05.2025: 8 868 765
Andel av saldo: 143 736
Første termin/første avdrag: 25.03.2024 (siste termin 25.09.2050)

Avdrag Fellesgjeld
Kr 1 034

Rentekost. fellesgjeld
Kr 2 069

Borettslaget
Borettslagsnavn
Gullveien Borettslag A/I

Organisasjonsnummer
955350219

Andelsnummer
18

Om borettslaget
Gullveien 11 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune. Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som fortiden er forretningsfører.

Sikringsordning fellesgjeld
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans as

Forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er generelt forbud mot husdyrhold i borettslaget. Styret følger imidlertid de retningslinjene som er fastsatt i Lov om utleie. Det er en forutsetning for husdyrhold at det søkes styret på forhånd og at det aksepteres skriftlig den avtalen for husdyrhold i Gullveien Borettslag, som er godkjent av generalforsamlingen til enhver tid. Ta kontakt med styret for søknadsskjema.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 754 i Kristiansand kommune.Andelsnr. 18 i Gullveien Borettslag A/l med orgnr. 955350219

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.11.1966.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året.

Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke. Se brl. §5-5.

Boligen kan også leies ut med styrets samtykke i en del spesielle tilfeller. Dette gjelder blant annet utleie til ektefelle, slektninger i rett opp- og nedadgående linje og fosterbarn. Det samme gjelder dersom andelseier av ulike årsaker har midlertidig fravær fra boligen. Godkjenning av slik utleie kan heller ikke nektes uten at det foreligger en saklig grunn. Se brl. §5-6.

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 megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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

1 850 000 (Prisantydning)

453 599 (Andel av fellesgjeld)

2 303 599 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 212 (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))

9 562 (Omkostninger totalt)
17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 313 161 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 321 061 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 323 861 (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 9 562

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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 18.750,- oppgjørshonorar kr. 7.500,- og visninger kr. 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 56.250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tommy Svendsen
Eiendomsmegler
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Ansvarlig megler

Tommy Svendsen
Eiendomsmegler
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal
Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

16.06.2025

Tilstandsrapport



Gullveien 13 A, 4629 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 151, bnr. 754

Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 03.06.2025 Rapportdato: 06.06.2025 Oppdragsnr.: 20127-1843 Referansenummer: ZM5266
Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad Takstingeniør: Torleif Fjellestad Vår ref: Bjørg Johanne Vik



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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005. Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005. Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter. Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden. Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging. Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad
Uavhengig Takstingeniør
torl-fj@online.no
900 65 203



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Nyere vinduer av type toppsving.
Slett hoveddør type B-30 og en nyere skyvedør med middels høy brystning.
Større innglasset element balkong som trenger vanlig normalt vedlikehold.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat.
Himling: Malte himlingsplater og noe malt slett betong.
Vegger: Tapet og noe panel.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av betongdekke med overliggende flytende gulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (Boenheter)
Leiligheten har mursteinspipe med en nyere vedovn i stue. Er en felles pipe med flere boenheter.
Innvendig har leiligheten finèrdører som er funnet i bra stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:
Rommet er blitt utvidet og oppgradert.
Våtromsplater på vegger og malt panel i himling.
Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk ved innredningen.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt fra soverommet, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, takess himlingsplater, fliser over kjøkkenbenken og tapet på vegger.
Innredning med heltre fyllingsfronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

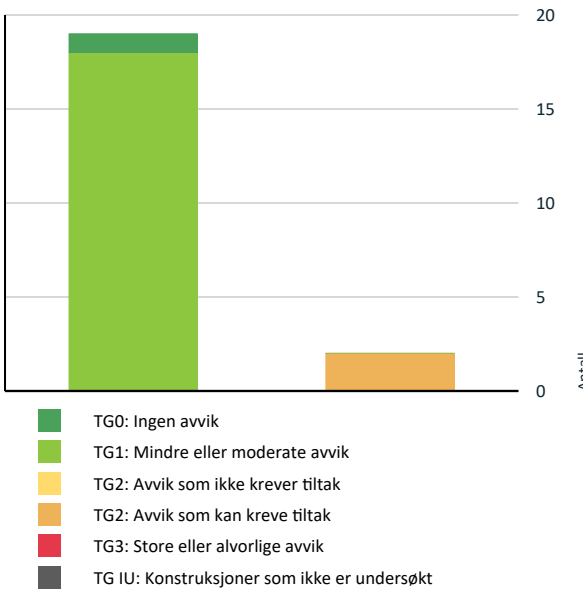
TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på bad/vaskerom.
Det er mest sannsynlig avløpsrør av støpejern i denne type bygning med tanke på lyd. (Ikke synlig for vurdering)
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i hjørne av kjøkkenbenken.
Sikringsskapet er plassert i fellesgangen og har merkede kurser.
Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.
Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1965

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

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Nyere vinduer av type toppsving.

TG 1 Dører

Slett hoveddør type B-30 og en nyere skyvedør med middels høy brystning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større innglasset element balkong som trenger vanlig normalt vedlikehold.



Deler av inneglasset balkong

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.
Himling: Malte himlingsplater og noe malt slett betong.
Vegger: Tapet og noe panel.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke med overliggende flytende gulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (Boenheter)

TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har mursteinspipe med en nyere vedovn i stue. Er en felles pipe med flere boenheter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Et felles ansvar i borettslaget.



Vedovn i stue

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten finèrdører som er funnet i bra stand.

VÅTROM

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malt panel i himling.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk ved innredningen.

Tilstandsrapport



Sluk ved innredning.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Innredningen.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.



Vifte i himling

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverommet, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking fra soverommet

KJØKKEN

ANDRE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, takess himlingsplater, fliser over kjøkkenbenken og tapet på vegger.
Innredning med heltre fyllingsfronter.



Deler av innredningen.

ANDRE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på bad/vaskerom.

Tilstandsrapport



Fordelerskapet



Noe av rørøppegget i kjøkkenbenken.

TG 1 Avløpsrør

Det er mest sannsynlig avløpsrør av støpejern i denne type bygning med tanke på lyd. (Ikke synlig for vurdering)

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i hjørne av kjøkkenbenken.



Mindre deler av bereder er synlig

TG 2 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.

Sikringsskapet er plassert i fellesgangen og har merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 1965

Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent ja, i mitt eierskap.

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

I samband med oppgraderinger av bad og kjøkken.

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Generelt om anlegget

- 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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

- 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?

Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

- 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?

Ja En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Sikringsskapet er plassert i fellesgangen.

TG 0 Branntekniske 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 røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

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

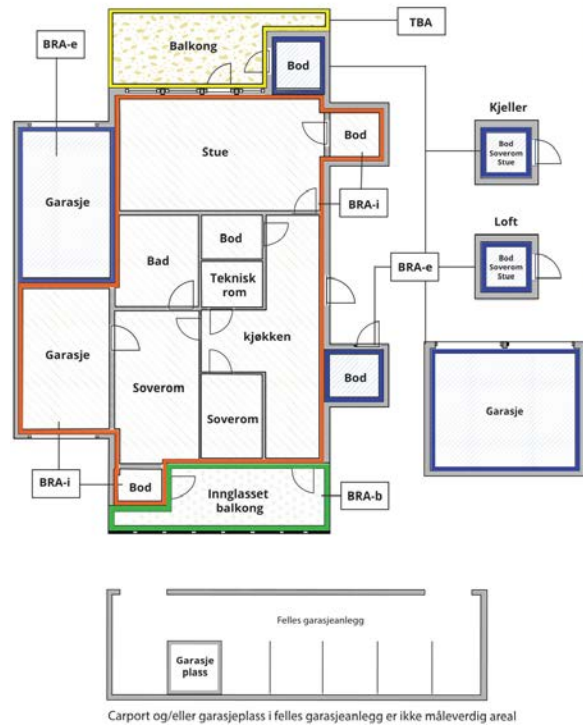
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Ved utarbeidelse av tilstandsrapport for leiligheter i en større bygning i et borettslag er ikke utvendige deler med felles ansvar tatt med i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Sørlandet
Oppdragsnr.
1408250133

Selger 1 navn
Björg Johanne Vik

Gateadresse
Gullveien 13A

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4629

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Ann-Judith Ødegård

Har du kjennskap til eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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: 1408250133

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Björg Johanne Vik	bc75661f4bb227e7197f3b228594cf9637b668c8	05.06.2025 11:47:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250133

- 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/developper>





PLAN NR. 104 **TINNHEIA I, reg.pl.**

Vedtekter

for Tinnheia I - regulerings- og bebyggelsesplan.

Stadfestet 22. 09. 1960

- § 1.**
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Mindre avvikelser kan tillates av byplanrådet, når det skjer i harmoni med bebyggelsen for- øvrig.
- § 2.**
Området er oppdelt i 8 grupper : A, B, C, D, E, K, S, T. Bortsett fra gruppe B, som er eneboliger, skal hver av disse grupper ha visse felles- anlegg, så som innkjørsel, gårdsplass, garasjer m.v., og de skal mest mulig bygges og planlegges i en regi, jfr. bestemmelsene i §§ 13 og 15.
- § 3.**
I gruppene E og K kan oppføres bolighøyhus i sammenheng med boligblokk eller rekkehusbygg i de antall etasjer som planen viser.
- § 4.**
I gruppe S kan, hvor planen viser og i de antall etasjer som er påført, oppføres bygg for forretninger, kontorer, små reperiasjonsverksteder (håndverksvirksomhet for publikumsservice) o.l. dessuten helsestasjon, møterom, bibliotek, fritidslokaler o.l. og for skole og eventuelt andre sosiale institusjoner. Enkelte boliger kan tillates oppført i 2. etasje på tomtene S 1, S 2, S 3, samt på tomt S 6-11, for folk som er tilknyttet de respektive virksomheter.
- § 5.**
Bebyggelsen i gruppene E, K og S skal oppføres med konstruktive deler, herunder også etasjeskillere, av brannfaste materialer. Bygningsrådet kan dog innenfor bygningslovens ramme, gjøre unntak fra denne bestemmelse for tomtene E 3, K 3, K 4 samt for eventuell bebyggelse på tomtene S 6 og S 8-11, når forholdene tilsier det og byggenes materialer harmonerer med den øvrige bebyggelsen i gruppen.
- § 6.**
I gruppene A, C, D og T kan oppføres rekkehus og kjedehus i tre i de antall etasjer som planen viser.

§ 7.
I gruppe B kan oppføres eneboliger i tre i 1 etasje med underetasje delvis utnyttet til boligformål.

§ 8.
Bygg på tomtene E 1-3, K 1-4 samt S 1-5 inklusiv skal ha flatt tak eller tak med vinkel inntil 15 ° (pult- eller saltak).
På øvrige tomter kan byggene ha flatt-, pult- eller saltak med maksimum 30 ° vinkel. Samme takform skal gjennomføres for samme gruppe.

§ 9.
Høyden til gesims og møne må ikke overstige:

for 1 etasjes bygg henholdvis	4 m og	7 m
" 2 " " "	6 m og	8 m
" 3 " " "	9 m og	10 m
" 11 " " "	32 m og	34 m

Full kjelleretasje over bakken kan tillates for de enheter hvor terrenget tilsier det. På de langsider av husene hvor kjellermurens synlige høyde over terreng blir mer enn 1 m må kjelleretasjen trekkes noe tilbake fra fasadens øvrige veggliv.

§ 10.
Fellesgarasjene skal mest mulig tilpasses terrenget og harmonere med bebyggelsen for øvrig.
For eneboligene på areal B skal det ved anmeldelsen innpasses garasje i sammenheng med våningshuset.

§ 11.
Mellom Tinnheiveien i syd ved areal B og Tinntjønna i nord, areal T, skal det holdes åpen areal for offentlig gangsti i tilknytning til de på planen viste friarealer, lekeplasser, butikktorv og skoletomt. På tomt S 5 i tilknytning til fritidslokaler eller på tomt S 6, som på planen er reservert for utvidelse av senter eller skole, kan det også oppføres bygg for barnehage etter byplanrådets bestemmelse.

§ 12.
Bygningene skal ha fasademessig utstyr til alle sider, unntatt de partier som i sin helhet vil bli dekket av tilstøtende bygg. Fargen på hus skal godkjennes av byplansjefen eller den han bemyndiger.

§ 13.
Før anmeldelse av byggeprosjekter behandles kan bygningsrådet forlange fremlagt fasadeoppriss for hele den tilstøtende sammenhengende bebyggelse innenfor gruppene.

§ 14.
1. Alle former for innhegning av tomter og haver, terrasser, gårdsplasser og tørkeplasser til de enkelte hus, skal utføres etter en samlet plan og godkjennes av byplanrådet.
2. For regulert rekkehusbebyggelse kan byplanrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
3. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med byplanrådets samtykke.
4. Hvor terrenget tilsier det kan byplanrådet forlange oppført forstøtningsmur mot vei.

§ 15.
Bygningsrådet skal ved behandling av anmeldte byggeprosjekter, - og i særlig grad ved gruppene K, E og S med henblikk på høyhusgruppenes silhuett mot byen og sentrets helhetsvirkning, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og en harmonisk utforming i forhold til landskapet og tilstøtende bebyggelse som helhet (jfr. bygningslovens § 124).

§ 16.
Ved siden av vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Kristiansand til anvendelse.



Innkalling til ordinær generalforsamling i AL GULLVEIEN BORETTSLAG

Torsdag 20.03.2025 Kl: 18:00
Kjelleren i Gullveien 11

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Det har ikke kommet inn noen saker fra eierne

5. Saker fra styret

5.1 Postkasseskilt

Styret foreslår som tidligere at ny andelseier får kostnadsfritt postkasseskilt. Skal andelseier ha nytt skilt senere vil andelseier bli fakturert med kr. 200,-.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen slutter seg til forslaget fra styret

6. Styrehonorar

Det foreslås at styrehonoraret for 2024 fastsettes til kr. 110.000,- til intern fordeling innen styret.

I tillegg til den fastsatte posten til de 7 brannkontaktene, kr. 8.000,- pr. år (kr. 1.000,- til den enkelte brannkontakt og kr. 2.000,- til leder av brannkomiteen)

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 118.000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Hilde Møretrø
Styremedlem, Vetle Iversen
Styremedlem, Kai Gunnar Andersen
Styremedlem, Torbjørg Bruskeland
Styremedlem, Hilde Lie
Varamedlem, Gry Cecilie Stavnhaugen
Varamedlem, Vidar Olsen
Varamedlem, Lars Øyvind Krogstad Marcussen
Varamedlem, Arild Kristiansen

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

7.1 Valg av styreleder

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer foreslås valgt : Lars Marcussen, nr. 11 - Mikael Kile, nr. 13

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt :

Lars Marcussen velges for 2 år
Mikael Kile velges for 2 år
Hilde Lie har 1 år igjen av styreperioden, ikke på valg
Torbjørg Bruskeland har 1 år igjen av styreperioden, ikke på valg

7.3 Valg av varamedlemmer

- 1. Gry Cecilie Stavnhaugen, nr. 11
- 2. Preben Solbakken, nr. 11
- 3. Arild Kristiansen, nr. 9 A
- 4. Vidar Olsen, nr. 11

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt for 1 år:

- 1. Gry Cecilie Stavnhaugen
- 2. Preben Solbakken
- 3. Arild Kristiansen
- 4. Vidar Olsen

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har ikke funnet noen representant til dette vervet

Forslag til vedtak: Styret håper at noen melder seg til dette vervet nå før eller på generalforsamlingen

Styrets årsmelding for AL GULLVEIEN BORETTSLAG 2024

AL GULLVEIEN BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettviseende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Hilde Møretrø, Gullveien 9 A 1.etg.
Styremedlem, Vetle Iversen, Gullveien 11
Styremedlem, Kai Gunnar Andersen, Gullveien 11 10.Etg.
Styremedlem, Torbjørg Bruskeland, Gullveien 11 5.Etg.
Styremedlem, Hilde Lie, Gullveien 11 3.Etg.
Varamedlem, Gry Cecilie Stavnhaugen, Gullveien 11 8.Etg.
Varamedlem, Vidar Olsen, Gullveien 11
Varamedlem, Lars Øyvind Krogstad Marcussen, Gullveien 11
Varamedlem, Arild Kristiansen, Gullveien 9 A U.Etg.

Styrets arbeid i 2024

Det er i perioden januar - desember 2024 holdt 10 styremøter.

I tillegg til styremøtene har det vært møtevirksomhet/maillkorrespondanse i forbindelse med forsikringsskader. Vi har også hatt møte med Teknisk etat v/Odd Helge Moen vedrørende beboerundersøkelsen. To av styrets medlemmer har vært på kurs i HMS Bevar da det nå er lovpålagt med digital internkontroll,

Vi har hatt nært samarbeid med regnskapsfører angående økonomiplanen for borettslaget.

Resyme av de viktigste sakene styret har arbeidet med i løpet av året.

Årlig kontroll av brann- og brannslukningsapparatene i fellesarealene

Vedlikeholdskontroll av heis

Årlig kontroll av dører i fellesareal v/Norlock

Forsikringsskader

HMS Bevar

Energieffektiviseringsrapport

Det er gjennomført diverse dugnadsarbeid.

Borettslagets eiendomsmasser og forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningskasko i IF for kr. 227.837.653; pr. 01.01.2025.

Det er viktig at du har en oversikt over hvem som er brannkontakter i din blokk

Ved forsikringsskader, som det haster med, er det viktig å melde fra raskt.

Ved brann ring brannvesen 110. Ved vannskader ring Oras tlf. 38041800. Det skal også snarest mulig tas kontakt med representant for styret. Styret varsler Sørlandet boligbyggelag. Boligbyggelaget sender skademelding til forsikringsselskapet. Egenandel er kr. 10.000,-.

I 2024 har 8 av borettslagets leiligheter blitt omsatt

Vi ønsker følgende andelseiere velkommen

Olekandr Viktorov og Olena Stefanovych
Siren Ramsland
Helge Johnsen
Lars Emil Thorsen
Gerard Aleksander Bertin Johnson og Inger Mathilde Eiklund
Magnar Sotnedal
Marita Jonassen
Caroline Pettersen
Elisabeth Lund

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Alle parkerings plasser er malt opp på nytt

Alle plattinger ble renset og beiset på nytt

Leveggen ved nr. 9/parkeringsplassen er beiset på nytt

Tørkestativene er pusset og malt

Det er blitt fjernet mose på murene i borettslaget

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/ hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne kostnaden med å bytte fasade på alle blokkene da forsikringen ikke vil dekke eventuelle skader.

Årsmeldingen er godkjent av styret

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 41 AL GULLVEIEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 745 592	1 659 381	1 746 000	1 861 200
Inndekning av renter		1 608 934	1 399 699	1 560 000	1 596 000
Inndekning av ord. avdrag		758 808	800 953	768 000	804 000
Innbetalt kabel TV		346 752	327 296	336 000	360 000
Vaskeri inntekter		4 650	4 800	4 800	4 800
Tilskudd		0	40 000	0	0
Innbetalte dugnadspenger		46 080	46 080	46 080	46 080
Andre driftsinntekter		37 103	28 667	28 000	38 000
Sum inntekter		4 547 919	4 306 876	4 488 880	4 710 080
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	15 688	14 563	16 000	17 100
Styrehonorar	2	118 000	108 000	115 000	125 000
Forretningsførerhonorar		116 708	110 638	114 000	114 000
Rådgivningstjenester	3	99 482	94 400	44 400	48 000
Kontingent boligbyggelag		17 750	17 500	17 500	18 000
Vaktmestertjenester		17 345	16 803	18 000	18 000
Lønn	4	155 041	93 319	20 000	40 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	38 499	28 386	18 000	24 000
Vedlikehold/serviceavtaler	5	258 218	322 111	203 200	180 400
Kabel-tv		347 374	330 586	336 000	360 000
Forsikring		305 920	249 530	270 000	336 000
Kommunale avgifter		804 072	718 611	786 000	828 000
Strøm		81 766	56 302	60 000	78 000
Renhold, fellesareal		112 430	103 301	114 000	120 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 264	299	4 000	4 000
Kontorrekvisita, trykksaker		2 369	4 563	4 800	4 800
Drift maskiner		229	0	0	0
Andre driftsutgifter	6	28 848	44 472	23 100	22 700
Sum driftskostnader		2 523 003	2 313 383	2 164 000	2 338 000
Driftsresultat		2 024 916	1 993 493	2 324 880	2 372 080
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		20 319	1 312	0	18 000
Annnen finansinntekt		3 318	1 988	3 120	9 920
Rentekostnad		1 630 573	1 445 941	1 560 000	1 596 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 606 936	-1 442 641	-1 556 880	-1 568 080
Årsresultat	7, 8	417 979	550 852	768 000	804 000
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-417 979	-550 852	768 000	804 000
Sum disponering av resultat		-417 979	-550 852	768 000	804 000

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 10	1 405 711	1 405 711
Bygninger	9, 10	3 515 291	3 515 291
Andre fellesanlegg	9, 10	18 150 320	18 150 320
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		23 071 322	23 071 322
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 308	11 984
Andre fordringer		219 007	99 074
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		274 552	711 048
Skattetrekkskonto, bundne midler		31 742	27 214
Sum omløpsmidler	7	527 610	849 321
SUM EIENDELER		23 598 932	23 920 643

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		6 400	6 400
Annen egenkapital		-7 096 898	-7 096 898
Årets resultat		417 979	0
Sum egenkapital	8	-6 672 518	-7 090 498
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 11	28 998 895	29 763 411
Borettsinnskudd	10, 11	1 068 900	1 068 900
Sum langsiktig gjeld		30 067 795	30 832 311
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		52 969	29 385
Leverandørgjeld		28 783	20 040
Skyldig off. myndigheter		46 140	39 801
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		17 410	10 271
Påløpne renter		30 057	51 861
Annen kortsiktig gjeld		28 296	27 471
Sum kortsiktig gjeld	7	203 655	178 829
Sum gjeld		30 271 450	31 011 140
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 598 932	23 920 643

AL GULLVEIEN BORETTSLAG

Kristiansand, 13.02.25

Hilde Møretrø Styreleder	Kai Gunnar Andersen Styremedlem	Vetle Iversen Styremedlem
Torbjørge Bruskeland Styremedlem	Hilde Lie Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

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

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

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	15 688	14 563
Sum	15 688	14 563

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	118 000	108 000
Sum	118 000	108 000

Note 3 - Rådgivningstjenester

Består av følgende
HMS Lisens kr 6.250,-
Forretningsfører avtale med SØBO for tekniske tjenester utvidet kontrakt kr 45.732,-
Energikartleggingsrapport utarbeidet av SØBO kr 47.500,-
Totalt kostnad er 150.000,- borettslaget får refundert kr 82.500,- fra Enova og kr 20.000,- fra SØBO sitt miljøfond for å utarbeide denne rapporten.

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	134 200	79 000
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	17 410	10 271
5210 TELEFON TREKKPLIKTIG	6 862	8 096
5292 MOTKONTO TELEFON TREKKPL.	-3 431	-4 048
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	36 044	26 938
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	2 455	1 448
Sum	193 540	121 705

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar kr. 116.855,-

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	39 684	107 976
6603 VEDLIKEHOLD VVS	3 656	6 250
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	3 370	21 359
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	62 604	80 729
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	36 524	46 325
6614 EGENANDEL SKADER	10 000	10 000
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	25 284	19 981
6630 BRØYTING	65 900	21 750
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	2 917	0
6690 DUGNADSUTBETALINGER	8 280	7 740
Sum	258 218	322 111

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	1 381	17 814
7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET	5 000	8 680
7440 KONTINGENT NBBL	4 224	4 224
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	4 655	0
7720 GENERALFORSAMLING	677	500
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 716	3 475
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	9 320	9 779
Sum	28 848	44 472

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	670 491	722 620
Årets resultat	417 979	550 852
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-764 516	-602 981
B. Årets endringer i disponible midler	-346 537	-52 129
C. Disponible midler UB	323 954	670 491
Omløpsmidler	527 610	849 321
- Kortsiktig gjeld	203 655	178 829
Disponible midler 31.12	323 954	670 491

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	6 400	6 400
Annen egenkapital 01.01	-7 096 898	-7 647 749
Årets resultat	417 979	550 852
Sum egenkapital 31.12	-6 672 518	-7 090 498

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseført verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Søppelbod/hus	Inngangspartier	Inngangspartier	Vaskemaskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 515 291	1 405 711	190 320	260 000	700 000	184 375
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 515 291	1 405 711	190 320	260 000	700 000	184 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	184 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 515 291	1 405 711	190 320	260 000	700 000	0
Anskaffelsesår :	1967	2006	1997	2002	2006	2006
Antatt levetid i år :						5

	Vaskemaskiner	Kabel- Tv Anlegg	Balkonger	Vaskemaskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 000	113 750	17 000 000	30 409
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 000	113 750	17 000 000	30 409
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 000	113 750	0	30 409
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	17 000 000	0
Anskaffelsesår :	2010	2007	2012	2014
Antatt levetid i år :	5	10		5

Note 9 - Anleggsmidler

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

Resultat og balanse med noter for AL GULLVEIEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL GULLVEIEN BORETTSLAG

Styreleder	Hilde Møretrø (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Torbjørگ Bruskeland (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Hilde Lie (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Kai Gunnar Andersen (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Vetle Iversen (sign.)	17.02.2025

Note 10 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	30 067 795	30 832 311
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	23 071 322	23 071 322

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Sparebanken Sør
Lånenummer:	30008758723	30008758715
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	5.60 %	5.60 %
Betingelser:	Flytende rente nominell 5,55 %	Flytende rente nominell 5,55 %
Beregnet innfridd:	25.09.2050	25.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	9 063 595	20 699 816
Lånesaldo 01.01:	9 063 595	20 699 816
Avdrag i perioden:	153 801	610 715
Lånesaldo 31.12:	8 909 794	20 089 101

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008758715	4	370 075	1 480 300
	1	333 107	333 107
	6	327 884	1 967 304
	21	321 254	6 746 334
	4	311 409	1 245 636
	18	309 199	5 565 582
	4	308 195	1 232 780
	2	299 355	598 710
	4	229 840	919 360
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008758723	1	161 224	161 224
	6	153 714	922 284
	39	144 401	5 631 639
	6	130 181	781 086
	4	127 678	510 712
	4	125 675	502 700
	4	100 039	400 156

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



Til generalforsamlingen i AL GULLVEIEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL GULLVEIEN BORETTSLAG som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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, 14. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL GULLVEIEN BORETTSLAG torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 - Kjelleren i Gullveien 11.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Arne M. Kristiansen fra Sørlandet Boligbyggelag (SØBO) ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Hilde Møretrø ble enstemmig valgt til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Hilde Lie ble enstemmig valgt til protokollvitne.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
19 stemmeberettigede inkludert 2 fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering. Det ble fra 1 andelseier påpekt at vedtaket på fjorårets generalforsamling sak 4.1. Saker innmeldt i fra eierne (Døråpner Gullveien 11) ikke var nevnt i årsmeldingen. Det ble fra styrets sagt at dette punktet kunne vært en del av årsmeldingen og at prosessen er startet. Styret ønsker å få inn tilbud og ønsker å innkalle til ekstra ordinær generalforsamling innen 30.09.25 så fremt en har fått inn tilstrekkelig grunnlag for å få til en avstemming om dette arbeidet.

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Vedtak:
Det har ikke kommet inn noen saker fra eierne.

5. Saker fra styret

5.1 Postkasseskilt

Styret foreslår som tidligere at ny andelseier får kostnadsfritt postkasseskilt. Skal andelseier ha nytt skilt senere vil andelseier bli fakturert med kr. 200,-.

Vedtak:
Generalforsamlingen slutter seg enstemmig til forslaget fra styret.

6. Styrehonorar

Det foreslås at styrehonoraret for 2024 fastsettes til kr. 110.000,- til intern fordeling innen styret.

I tillegg til den fastsatte posten til de 7 brannkontaktene, kr. 8.000,- pr. år (kr. 1.000,- til den enkelte brannkontakt og kr. 2.000,- til leder av brannkomiteen)

Vedtak:
Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 118.000,- inkludert honoraret til brannkontakter. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg i år. Hilde Møretrø ble valgt for 2 år i 2024.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer foreslås valgt for 2 år : Lars Marcussen, nr. 11 - Mikael Kile, nr. 13

Vedtak:
Følgende styremedlemmer ble enstemmig valgt.

Lars Marcussen valgt for 2 år
Mikael Kile valgt for 2 år
Hilde Lie har 1 år igjen av styreperioden, ikke på valg
Torbjørg Bruskeland har 1 år igjen av styreperioden, ikke på valg

7.3 Valg av varamedlemmer

Følgende varamedlemmer foreslås valgt for 1 år:

- 1. Gry Cecilie Stavnhaugen
- 2. Preben Solbakken
- 3. Arild Kristiansen
- 4. Vidar Olsen

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble enstemmig valgt for 1 år:

- 1. Gry Cecilie Stavnhaugen (gjenvalgt som varamedlem)
- 2. Preben Solbakken (ny)
- 3. Arild Kristiansen (gjenvalgt som varamedlem)
- 4. Vidar Olsen (gjenvalgt som varamedlem)

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har ikke funnet noen representant til dette vervet

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomite. Styret oppfordrer andelseierne som kunne tenke seg å være i valgkomiteen å tilbakemelde til styret. Hvis det melder seg kandidater vil en kunne velge valgkomite på neste generalforsamling enten ekstra ordinær generalforsamling eller neste ordinære generalforsamling.

Protokoll for AL GULLVEIEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Mikael Kristiansen (sign.)	21.03.2025
Protokollvitne	Hilde Lie (sign.)	21.03.2025



OPPLYSNINGER VED SALG AV ANDELER OG SEKSJONER MED FORRETNINGSFØRSEL TILKNYTTET SØRLANDET BOLIGBYGGELAG

Til Megler

For alle typer boliger:

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,- inkl. mva.

Eierskifte meldes via meglers fagsystem (Webmegler eller Vitec). Overdragelsen vil ikke finne sted i våre systemer før overtagelsesprotokoll er mottatt.

NB! Kjøper vil få tilsendt nye giroer for felleskostnader gjeldende fra og med overtagelsesdato. Det skal ikke gjøres avregninger mellom kjøper og selger, og kjøper skal IKKE bruke selgers giroer til betaling av felleskostnader.

Særskilt for tilknyttede borettslagsboliger.

Forhåndsavklaring forkjøpsrett: kr. 8 212,- inkl. mva.

Hvis forkjøpsrett benyttes på prøvinger med fastpris påløper gebyr på kr. 8 212,- inkl. mva. Vi oppfordrer til at dette også tas med i oppgjøret.

Ved forhåndsavklaring må boligen selges senest innen 3 måneder **fra datoen boligbyggelaget mottar meldingen** for at utlysningen fortsatt skal gjelde (ref § 4-15, 1. ledd i Lov om borettslag). Det påløper ingen ytterligere kostnader ved å utlyse boligen på ny forhåndsavklaring før fristen utløper.

NB! Kjøper(ne) må være medlem i Sørlandet Boligbyggelag før overdragelse kan finne sted. Innmelding gjøres her: <https://bli-medlem.bbl.no/sobo/>

For utlysning av forkjøpsrett må dette rapporteres Sørlandet Boligbyggelag innen mandag kl. 14.00 for å bli annonsert på vår nettside påfølgende tirsdag (Endringer kan forekomme i forbindelse med helligdager/fridager). Bestilling av forkjøpsrett gjøres via meglers fagsystem (Webmegler eller Vitec).

Vedtekter

for Gullveien 11 borettslag org nr 954700909

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 08.04.1986, sist endret den 22.mars 2011. Vedtektene trer i kraft når Ny lov om borettslag ifølge Odelstings prop.nr 30 trer i kraft. Loven trådte i kraft 15/8 2005 og vedtektene gjelder derfor fra samme dato.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Gullveien 11 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som fortiden er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kungjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand, samt vedlikeholde for øvrig slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen Herunder også nødvendig utskifting av termoruter. Viss ikkje andelseier overheld vedlikehaldsplikta, kan styret krevje innbetalt eigeandel og forsikringsmessig aldersfrådrag ved forsikringsskade. Det skal nyttest autoriserte fagfolk ved VVS-arbeid og elektriske installasjonar i leiligheita.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak,bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

- 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrедende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om borettslag av samme dato. Sist endret 17.juni 2005 nr 94.(i kraft 15.august 2005)

Husorden/boregler Gullveien Borettslag (9, 11 og 13)

Sist revidert og vedtatt på generalforsamling 6. april 2022

Bomiljø

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler - derfor er disse husordensregler laget.

Nr. 1. Ro og orden

Beboer plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet og for han/hennes husstand og alle besøkende som gis adgang til leiligheten.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00, så andre beboere ikke sjeneres. Det må vises hensyn til naboer. Foreldre må påse at barna ikke leker eller oppholder seg unødvendig i trappeoppganger eller kjeller.

Radio, TV og høytalere må benyttes slik at de ikke sjenerer naboene.

Boring og banking og lignende som medfører sjenerende støy er ikke tillatt etter kl. 20.00 på hverdager, kl. 18.00 på lørdager og ikke på søn- og helligdager.

Dersom andelseier skitner til fellesarealet må dette straks rengjøres.

Inngangsdører skal alltid være låst. Det er forbudt å lufte gjennom entredøren.

Nr. 2. Bruken av fellesarealer i kjeller og på loft.

I sykkelrom, trappeoppganger og øvrige fellesarealer må det ikke hensettes private eiendeler.

Den som lukker opp vinduer i fellesarealene har også ansvar for å lukke vinduene innen kl. 22.00 på grunn av brannsikkerhet.

Fyrstikker og levende lys må ikke anvendes i kjeller og loftsboeder.

Andelseierne må sørge for rengjøring av sine kjellerboder og foran sine egne kjellerdører ved for eksempel innbæring av ved og lignende som medfører ekstra tilgrising. Dette gjelder også sykkelrom.

Slukk lyset i kjeller etter bruk. **Kjellerdør skal alltid være låst.**

Om vinteren må kjellervinduene være forsvarlig lukket, slik at frost unngås.

Borettslaget har for tiden et rengjøringsfirma til å utføre renholdet på fellesarealer så som trapper, ganger/korridorer og vindfang.

Nr. 3. Bruken av vaskeriene

Vaskeriet skal benyttes etter vaskelisten og den som har vasketid har tørkestativet til sin rådighet. Maskinene og lignende skal benyttes forskriftsmessig (se bruksanvisning). Brukeren er ansvarlig for skader som påføres maskinene ved uforsiktig bruk. Etter endt vasking skal maskinene vaskes og vaskeriet rengjøres.

Ved feil på maskinene/utstyret, skal styret informeres.

Vaskeriet legges ned når vaskemaskinene/tørketromlene må skiftes ut.

Bruksanvisning for bruk av vaskerimaskinene og tørketromlene.

Bruken av vaskeriet betales via verdi påfyll på kortet. Sørlandet Boligbyggelag sender ut separat faktura for vaskekortet.

Bruk av kortet i vaskemaskinene: Trykk på det program du søker. Sett deretter kortet i automaten og trykk kortet inn til det kommer en svak lyd. La kortet stå noen sekunder før det trekkes ut. Maskinen begynner å vaske.

Bruk av kortet i tørketromlene: Trykk start på programmet. Sett kortet i automaten og trykk kortet inn til det kommer en svak lyd. Det er da registrert 15 minutter tørketid i tørketrommelen. Ønskes 15 minutter til trykkes kortet

inn en gang til etter samme prosedyre. Se for øvrig vaskeprogrammene på hver enkelt maskin.

Nr. 4. bruk av verandaene

- Blomsterkasser på verandaen skal henge på innsiden av rekkverket.
- Banking og risting av tepper, sengeklær, møbler og lignende må foretas så dette ikke sjenerer andre beboere. Risting av gulvtepper eller annet tøy skal ikke foretas fra veranda eller vindu.
- Det er forbudt å montere markiser eller lignende på de nye balkongene.
- Det er forbudt å montere parabolantennner, eller andre type antenner
- Det er forbudt å bore eller på annen måte punktere aluminiumsprofilene eller glasset
- Det er forbudt å montere andre gardiner eller lignende enn rullegardinene som følger med i balkongleveransen
- Den enkelte andelseier er ansvarlig for å holde de leverte rullegardinene i orden.
- Det er forbudt å bruke balkonger til lagerplass. Det er heller ikke tillatt å lagre søppel, hvitevarer og lignende på balkongen.
- Løse gjenstander må ikke plasseres på balkonggesimsen.
- Det anbefales å lufte ved røyking. Dette for å unngå at røyk siver inn på nabobalkongen.
- Det er forbudt å tildekke balkongens dreneringssystem
- Det anbefales å vaske under balkongrekkverket da samler seg grønske der i løpet av høsten/vinteren.
- Dersom malingen flasser av på beslag og metallstolper er den enkelte andelseier ansvarlig for å pusse og male dette selv. Det anbefales å bruke hammerite galvanisert hvitmaling. Denne er både grunning, metall primer og toppstrøk i ett.
- Balco A/S leverte brukerveiledning, skal følges
- Grilling: Det er tillatt med bruk av gassgrill og elektrisk grill på balkongene. Dette under forutsetning at følgende punkter blir overholdt.
 - Før du åpner for gasstilførselen på beholderen, påse at alle blussene er stengt.
 - Antenn alltid grillen med åpent lokk straks etter at gasstilførselen er åpnet.

- Når grillingen er over, påse at både gassblussene og flaskeventilen er stengt.
- Sjekk slanger jevnlig for sprekker og lekkasjer.
- Kjenner du gasslukkt og mistenker lekkasje, steng straks av gasstilførselen på gassflasken. Fjern alle varmekilder (for eksempel stearinlys, sigaretter, stråleovner og så videre). Gå vekk fra grillen, kontakt brannvesenet og varsle naboer.
- Oppbevar aldri ekstra gassflasker nær grillen.
- Gassflasker med bulker eller rust må ikke brukes
- Det forutsettes at det er god lufting ved bruk av grillen (viktig at innglassingen åpnes)

Nr. 5. Rutiner for søppel

All søppel skal være sortert og godt pakket inn før det legges i dunkene i søppelhuset. Se oppslag i søppelhuset. All kartong/papp skal kuttes opp og legges flatt i grønne beholdere. Gjentatt feilsortering av søppel er brudd på husordensreglene.

For å unngå tetting av kloakkavløpet, må ting som papirbleier, sanitetsbind, smult og frityrfett og lignende ikke kastes i vasken eller toalettet.

Ved oppussing i leilighet må andelseier selv frakte avfallet til en av Avfall Sør sine gjenvinningsstasjoner.

Nr. 6. Skader/mangler

Det oppfordres å melde fra til styret, helst skriftlig, når det oppdages skader og andre uregelmessigheter på fellesarealene våre.

Nr. 7. Husdyrhold

Det er generelt forbud mot husdyrhold i borettslaget. Styret følger imidlertid de retningslinjene som er fastsatt i Lov om utleie. Det er en forutsetning for husdyrhold at det søkes styret på forhånd og at det aksepteres skriftlig den

avtalen for husdyrhold i Gullveien Borettslag, som er godkjent av generalforsamlingen til enhver tid. Ta kontakt med styret for søknadsskjema.

Nr. 8. Bruken av utvendige fellesarealer

Hageanlegg og fellesarealer skal holdes i orden og ikke forringes unødvendig ved feil bruk. Veier og parkeringsplasser skal ikke benyttes som lekeplass for barn, da dette kan være livsfarlig.

Nr. 9. Ansvar for brannsikringsutstyr

Andelseier er ansvarlig for at påkrevet brannslukningsutstyr og røykvarsler er på plass i leiligheten og er i funksjonell stand. Andelseier er også ansvarlig for at utstyret oppfyller de nasjonale kvalitetskrav som gjelder for utstyret. Utstyret følger leiligheten ved overdragelse.

Andelseierne i borettslaget har både rett og plikt til å motta de tillitsverv vedkommende blir valgt til.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota Dato utkjrt: 30.05.25 Side 1 av 2

AL GULLVEIEN BORETTSLAG	V³ r ref.:	41/18	Fjdselsdato eier:	16.01.1948
Gullveien 13 A	Type:	Borettslag		
4629 KRISTIANSAND	Eiere:	Ann J udith d deg³ rd		
Organisasjonsnr: 955 350 219	Andelsnr:	18		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	6 135		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Avdrag felles³ n		216
	Renter felles³ n		661
	Renter felles³ n		1 408
	Driftskostnader		2 363
	Avdrag felles³ n		818
Tilleggsytelser:	Dugnad		60
	Rengjyring fellesareal		145
	Telia TV / Bredb³ nd		464

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	450 460	Gjeld siste ³ rsoppg.:	453 599
Klient ajourf. ³ n:	28 797 083	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	28 998 895

Spesifikasjon av ³ n:

L³ nenummer: 30008758715, Sparebanken Sjr
Annuitets³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 30.05.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 30.05.2025: 19 928 318
Andel av saldo: 306 724
Fjrste termin/fjrste avdrag: 25.03.2024 (siste termin 25.06.2043)

L³ nenummer: 30008758723, Sparebanken Sjr
Annuitets³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 30.05.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 102
Saldo per 30.05.2025: 8 868 765
Andel av saldo: 143 736
Fjrste termin/fjrste avdrag: 25.03.2024 (siste termin 25.09.2050)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Hilde Mjrretrj
Adresse: Gullveien 9 A 1.etg.
Postnr/-sted: 4629 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 90788706
E-post: gullveien.borettslag11@sbblkunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.05.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	5 250	Gjeld:	453 599	Andre inntekter:	383
		Utgifter:	25 519		

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	16 200
Andelsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota		Dato utkjrt: 30.05.25 Side 2 av 2	
AL GULLVEIEN BORETTSLAG	V³ r ref.:	41/18	Fjdselsdato eier: 16.01.1948
Gullveien 13 A	Type:	Borettslag	
4629 KRISTIANSAND	Eiere:	Ann J udith d deg³ rd	
Organisasjonsnr: 955 350 219			

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 151/754

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP588183

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 30.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 151 Bruksnr.: 754

Adresse: Gullveien 13A, 4629 KRISTIANSAND S

Referanse: 1408250133

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
-----	---

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Opplysninger til eiendomsmeidler

EM §6-7	Planstatus	Kilde: Kristiansand kommune
---------	------------	-----------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 151 Bruksnr.: 754
Adresse: Gullveien 13A, 4629 KRISTIANSAND S
Referanse: 1408250133

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	Bolig
Kommentar	
Plan under arbeid: Plan 1639 Tinnheia bydel. Plankontakt Mikal Haugen. Plan under arbeid i nærområdet: Plan 1666 Stålveien.	

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 kartemaer 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.

Resultat etter tilsyn av fyringsanlegg - ingen avdekkede forhold

Gjelder adresse: Gullveien 13A-H0202

KBR gjennomførte tilsyn knyttet til fyringsanlegget i din bruksenhet. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Status:

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

Tilsynet er herved formelt avsluttet.

Ved eventuelle anmerkninger, må du logge inn på min eiendom.

Formålet med tilsyn var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Med hilsen

Kristiansandregionen brann og redning IKS

Nettside: www.kbr.no

Herved bevidnes at det for

Otra Boligbyggelag

anmeldte bygningsarbeide på

matr.nr. 13, Gullveien - Boligblokk E 3.

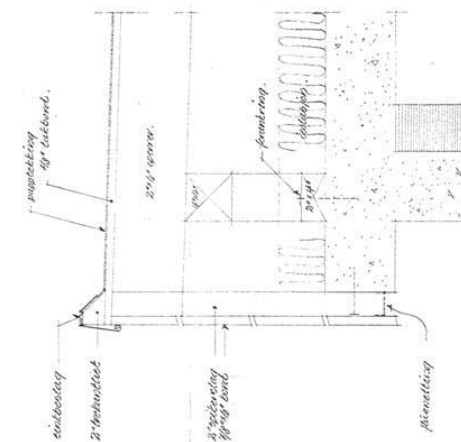
Gjenpart: brannvesenet.

Kristiansand den 9. november 1966.

bygningssjef

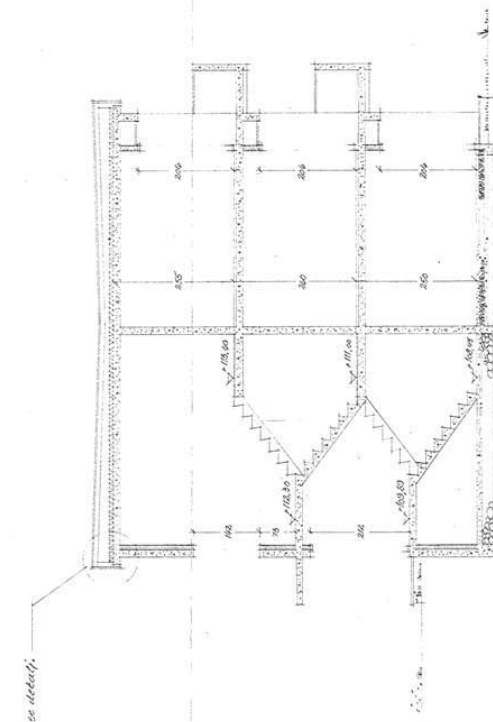
John. T. Menes

THV. OLSENS TRYKKERI



DETALJ GRSING. M1:5.

BLANK L3.



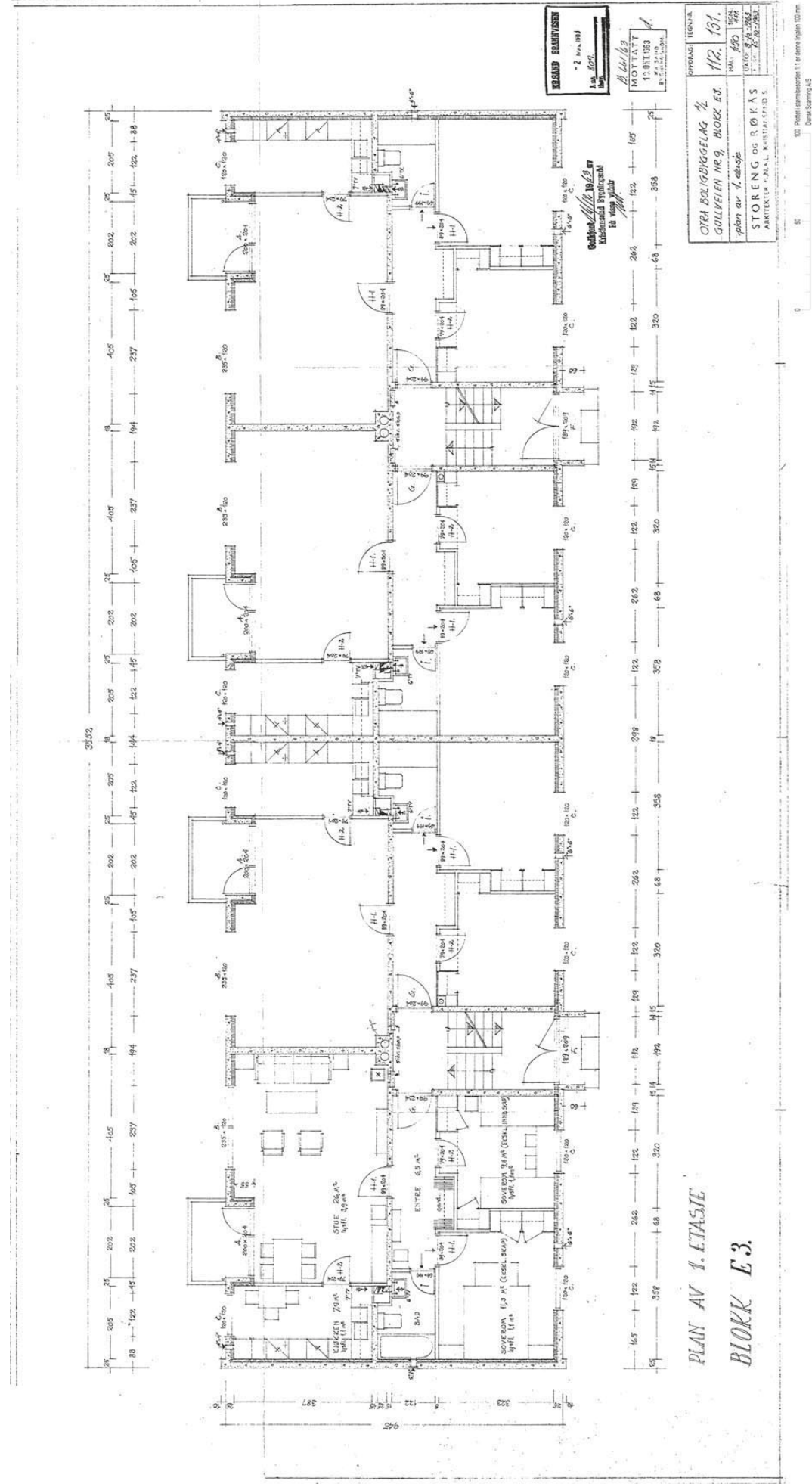
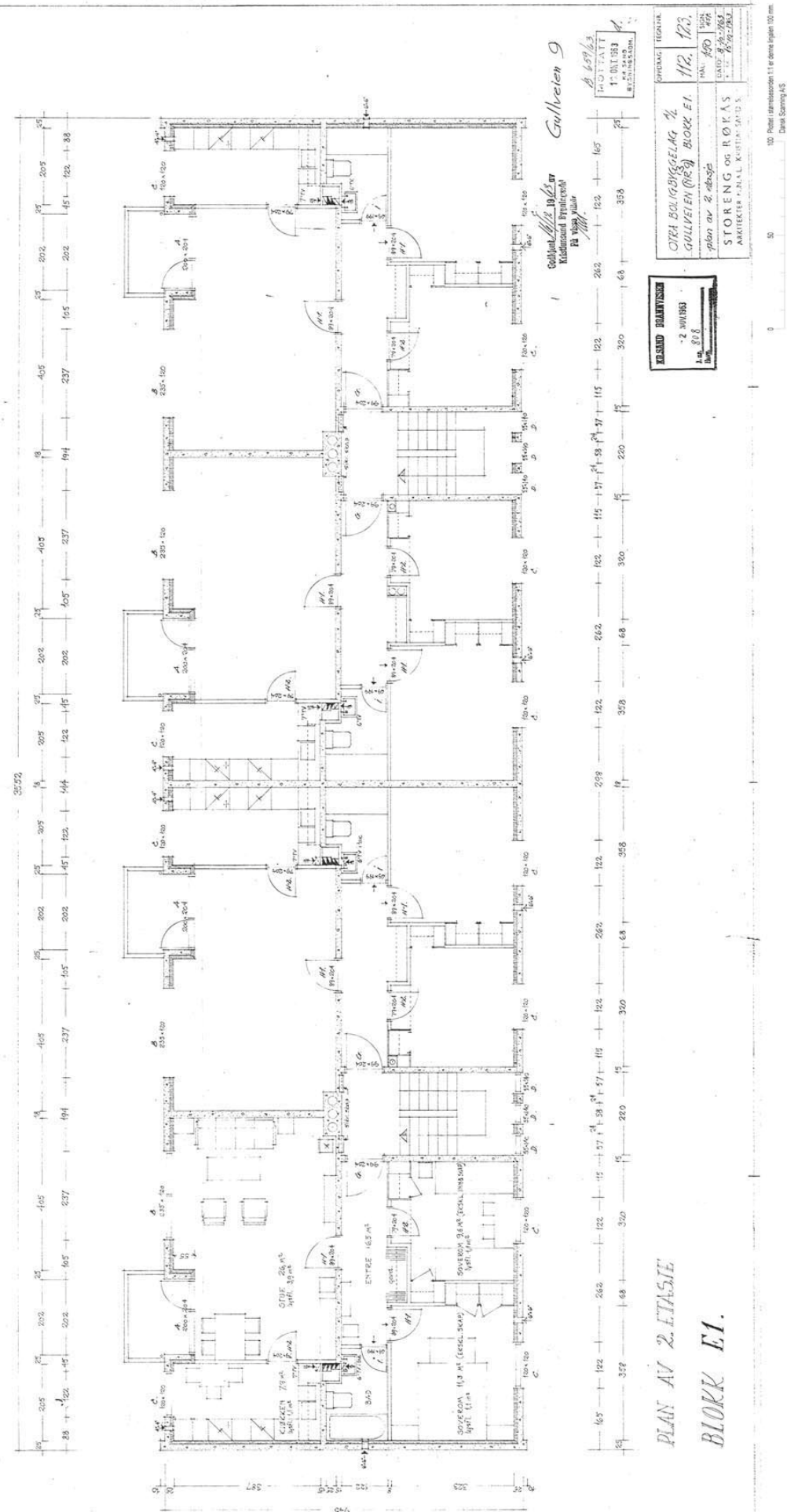
SHIR.

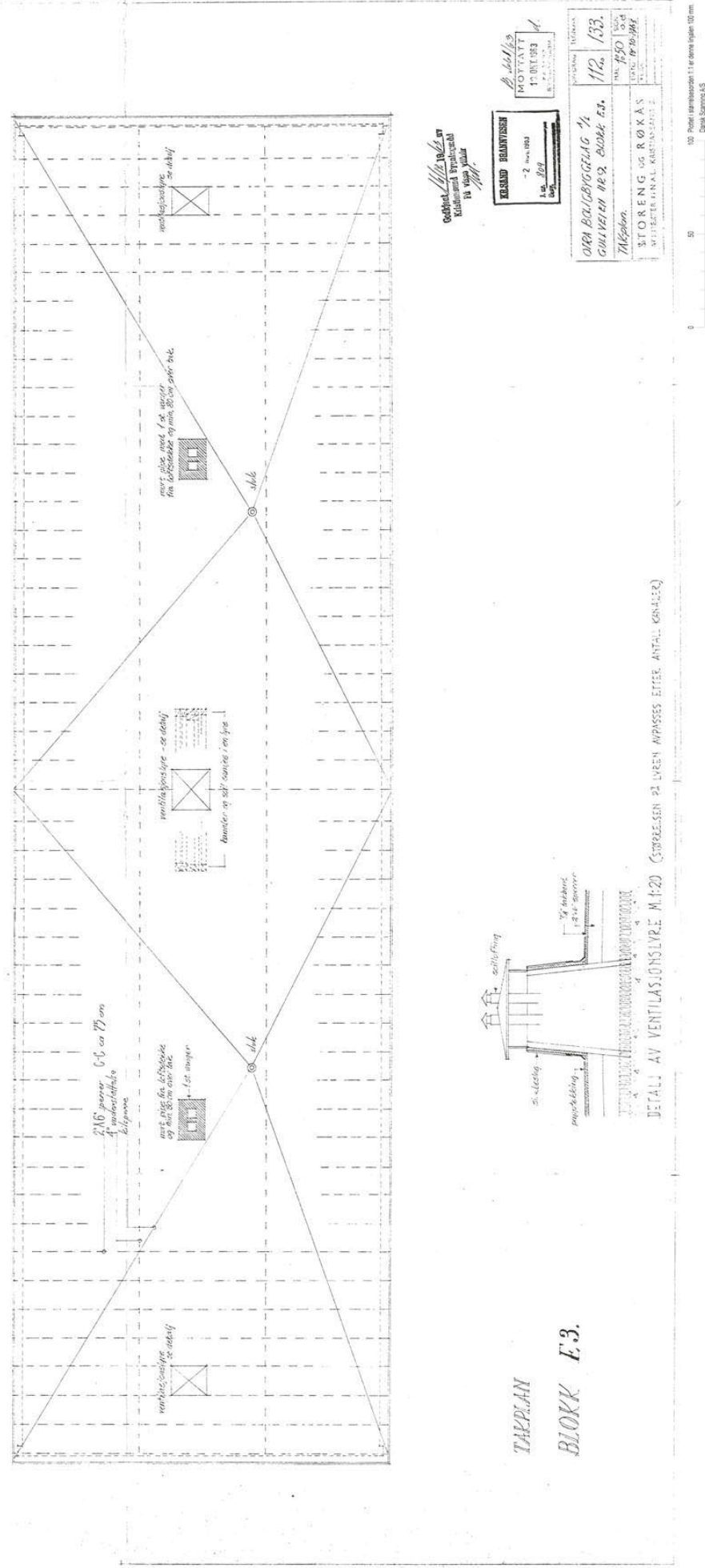
Gedijnt 11/12 1963
Krisnausud Pyramis d¹

RECEIVED DIRECTOR
- 2 MAY 1969
L. 100 809

OTRA BOLIGBYGGELAG 41. GULLVÄN NR9, BLOKK E3.	EXP. DÅG	TEJL 2108
	112.	134.
Stille m. debetf.	PRÅL	1180 ME.
STORENG OG ROKAS	LOST	15-10-1965.

[illegible]





ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:
Plan- og bygningsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan- og bygningsetaten, vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage,
- fremgangsmåten ved klage:
- saksbehandlingsregler ved klage..

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN Byggesaksavdelingen



Forum Arkitekter AS
Damsgårdsveien 16
5058 BERGEN

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201110723-8 Saksbeh: Einar Sagen Dato:25012012

VEDTAK- RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	GULLVEIEN 13	Eiendom:	151/754
Tiltakshaver:	AL Gullveien Borettslag	Adresse:	Postboks 382 KOB, 4664 KRISTIANSTAD S
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Damsgårdsveien 16, 5058 BERGEN
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#) a og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 25.01.2012 og 30.06.2011 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter fasaderehabilitering og utvidet innglassede balkonger.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § [21-2](#), jf SAK10 § [5-4](#), er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknaden omfatter fasaderehabilitering og utvidet innglassede balkonger.

Utvidede, innglassede balkonger, samlet areal pr. blokk:

Gullveien 9: 175m²

Gullveien 11: 716,4m²

Gullveien 13: 113m².

Søknaden er mottatt 30. juni 2011. Komplette søknad er mottatt 25.01.2012.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Tinnheia I. Godkjent: 22.09.1960. Formål: Boligblokker.

Estetiske krav:

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger og beskrivelse til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten mener at det er vist god tilpasning mellom nye fasader og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen er gitt i forhold til eksisterende bygg.

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
---	---	---

Parkering og uteareal:

Tiltaket fører ikke til endringer i krav om parkering.

Avfall:

Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan/ miljøsaneringsbeskrivelse, jf TEK10 §§ [9-6](#) og [9-7](#). Avfallsplan skal utarbeides ved:

Bygging:

- oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygning dersom tiltaket overskrider 300 m² bruksareal
- i tillegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn byggavfall. Gravmasser defineres ikke som byggavfall.

Riving/ rehabilitering:

- rehabilitering i form av fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning som overskrider 100 m² bruksareal.
- riving av bygning eller del av bygning som overskrider 100 m² bruksareal.
- rehabilitering eller riving av konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn bygge- og rivingsavfall

Miljøsaneringsbeskrivelse skal utarbeides ved rehabilitering og riving som utløser krav om avfallsplan. Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn. Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Tilsyn:

Vi vil minne om at avfallshåndtering og sluttkontroll er pålagte prioriterte tilsynsområder for kommunene i 2011 og 2012, jf SAK10 § 15-3. I tillegg er universell utforming fortsatt et prioritert tilsynsområde i Kristiansand. På bakgrunn av dette varsles det om at tilsyn kan bli foretatt i denne saken.

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplett søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.

Gyldighet:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene søkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Behandlingsgebyr:

Behandlingsgebyr er tidligere gitt i sak nr 201110720, dvs. kr 8000,- pr. blokk (9, 11 og 13).

Behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	FORUM ARKITEKTER AS	Sentral	SØK/PRO	2	Ansvarlig søker, arkitekturprosjektering, estetikk

Samlet gebyr:

Kartavgift kr. 450,- + samlet gebyr for ansvarsrett kr. 350,- - til sammen kr 800,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Einar Sagen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Klageorgan

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

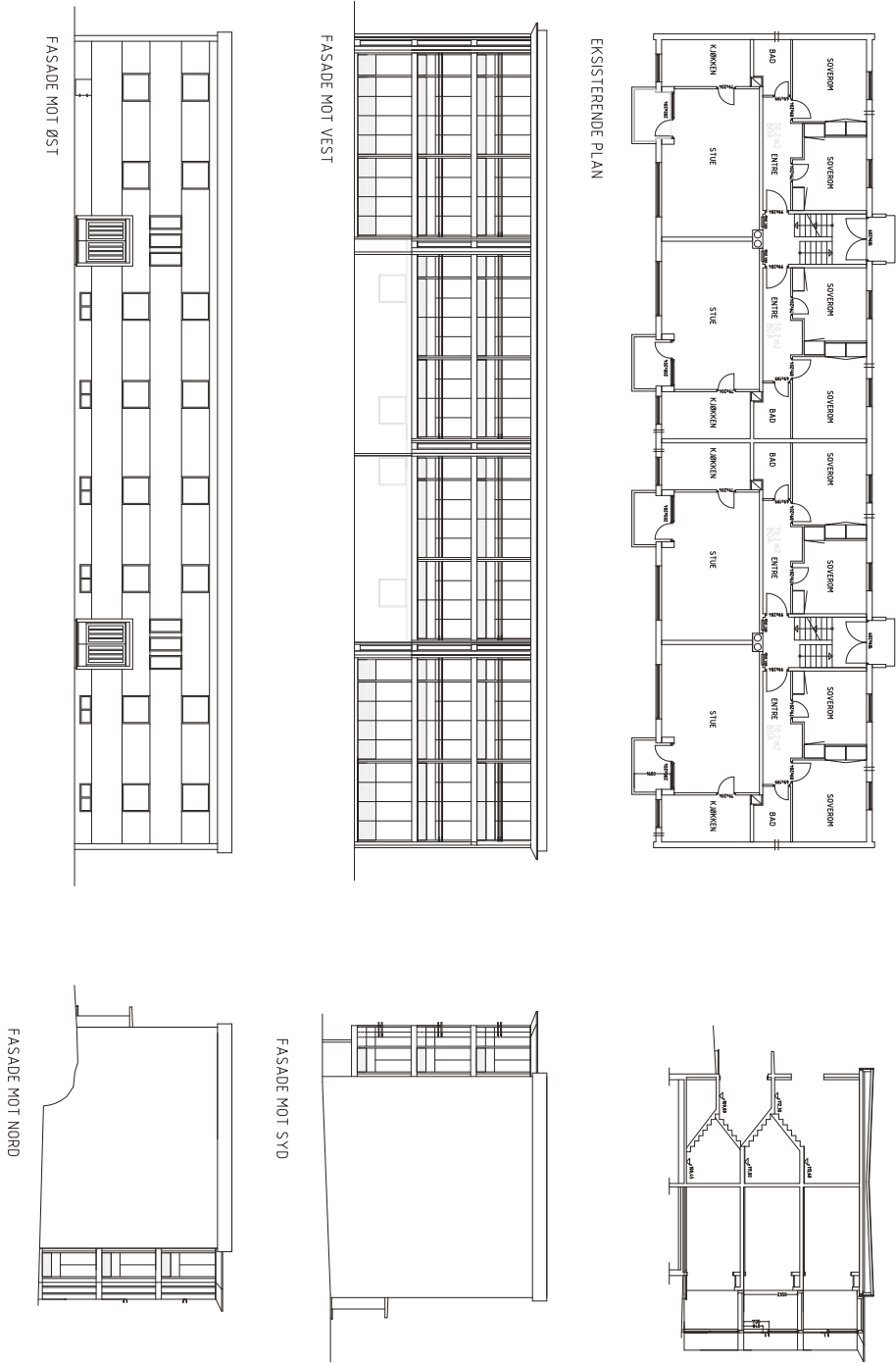
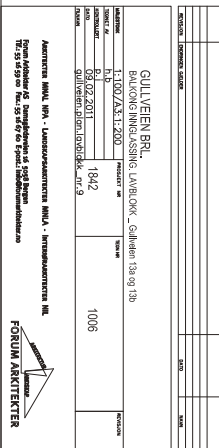
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan- og bygningsetaten, vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage,
- fremgangsmåten ved klage:
- saksbehandlingsregler ved klage..

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.





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 eieendom (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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATOR 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.



PLUS 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

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

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gullveien 13A
4629 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Tommy Svendsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 32 223
E-post: tommy.svendsen@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre