

HÅNES

PLOMMEVEIEN 1B, 4635 KRISTIANSAND S

Moderne 2-roms leilighet | Stor terrasse med utsikt | Parkering i garasjeanlegg | Ingen dok.avgift



Prisantydning: 1 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo v/ Marit H. Staalesen har gleden av å presentere en flott og moderne 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Hånes. Leiligheten har oppgraderte overflater og fremstår lys, pen og tidsriktig.

Boligen har en god planløsning med entré, stue/kjøkken, bad, soverom med eget garderobesrom og bod. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse. Det medfølger parkeringsplass i felles garasjekjeller og utvendig bod. Blokken ble utvendig renovert i 2012-2014.

Kort vei til buss, butikker, skoler, barnehager, turområder og flotte badeplasser. Ca. 10 min. til Sørlandsparken/Dyreparken og 12 min. til sentrum.

Velkommen til visning!

Adresse	Plommeveien 1B
Prisantydning	1 990 000,- + omk.
Omkostning	14 902,-
Totalpris	2 534 202,-
Fellesgjeld	529 300,-
Felleskostnader	Kr 5 180,-
BRA-i/BRA Total	67/89 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1980
Tomt	15044.5 kvm
Soverom	1

Kontaktperson i Exbo

Marit Havik Staalesen
Eiendomsmegler
Telefon: 918 21 225
Mail: mh@exbo.no



INNHold



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
24	Egenerklæring
29	Tilstandsrapport
44	Megerinfo
46	Likviditetsplan for perioden 2026-2032
47	Årsmøtet 2025
66	Husordensregler
70	Vedtekter
78	Hånes Terrasse Brl.
83	Reguleringskart
89	Eiendomskart



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 67 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 89 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-I - 67 m². Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, bod

BRA-E - 4 m². Bod

Terrasse- og balkongareal:

Underetasje: 18 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommunale godkjente tegninger er uklare, men dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at bad er utvidet. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet ut varmtvannstank.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

15044.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har en pent opparbeidet og velstelt fellestomt med flotte grøntarealer, plen og variert beplantning. Fellesområdene byr på flere hyggelige og solrike uteplasser som beboerne kan benytte.

Området har også interne veier, gjesteparkering og gode parkeringsmuligheter. Helheten fremstår grønn, ryddig og trivelig.

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet i et etablert og populært boligområde på Hånes. Her bor du med kort

vei til det meste du trenger i hverdagen, med bussholdeplass, Hånes senter med dagligvarebutikk, barnehager og barneskole i nærområdet.

For den som setter pris på en aktiv hverdag, finnes det flotte tur- og rekreasjonsområder like i nærheten. Om sommeren er det kort vei til sjøen og flere fine badeplasser.

Beliggenheten gir samtidig enkel adkomst til både Kristiansand sentrum og Sørlandsparken. Det er ca. 9 km til sentrum og ca. 3 km til Sørlandssenteret.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Linda Molde

Innhold

Underetg: Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, bod.
I tillegg til bod i parkeringskjeller.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Andelsleilighet beliggende i underetasje i terrasseblokk oppført i 1980. Det er utført oppussing og oppgraderinger av leiligheten og bygget. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Andelsleilighet - Byggeår: 1980

UTVENDIG

Vinduer i tre med 3-lags glass fra 2012. Skyvedør fra 2012. Inngangsdør fra byggeår. Terrasse med betongdekke og fliser.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv av betongdekker. Gulv med laminat. Malte vegger.

Malte betong himlinger og himlinger med Huntonit panel.

Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

Bad oppusset rundt 2010-2011 har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Toalett, badersinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.

Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er lagt folie på fronter, benkeplate, vask og diverse hvitevarer er skiftet ut.

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Nyere plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Nyere avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. 190 liters varmtvannstank fra 05-23. Sikringsskap med skrusikringer og et par automatsikringer.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

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

Kommunale godkjente tegninger er uklare, men dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at bad er utvidet. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen.

Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Moderniseringer og påkostninger

2023:

- ny varmtvannstank

Modernisert/Påkostet år

2023

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i garasjeanlegget under bygget. Gjesteparkering er også tilgjengelig på borettslagets tomt.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap ligger vedlagt salgsopgaven.

-Det er vedtektsbestemt intern forkjøpsrett for beboere i borettslaget. Forkjøpsretten utlyses etter budaksept, og fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 kalenderdager fra boligen er solgt. Ved benyttelse av forkjøpsrett påløper forkjøpsrettsgebyr for kjøper.

- Borettslaget har 1 prioritets pant for forfalt husleie
- Kjøper må godkjennes av styret
- Husordensregler og vedtekter bør nøye gjennomgås før budgivning
- Det er dugnadsplikt i borettslaget

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Elektrisk.

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

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

Info strømforbruk

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

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 872 641

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 490 565

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader – kr 4 327

Inkluderer kommunale avgifter (vann, kloakk, renovasjon og eiendomsskatt), felles bygningsforsikring, renter på fellesgjeld, vaktmestertjeneste med brøyting og vedlikehold av uteområder, strøm i fellesarealer, styrehonorar, forretningsførsel, revisjon og løpende vedlikehold av bygningene.

TV/internett – kr 553

Renhold fellesareal – kr 200

Fellestilltak – kr 100

Totalt – kr 5 180

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5180

Andel Fellesgjeld

Kr 529 300

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Långiver: Nordea Bank

Opprinnelig lånear: 2019, løpetid 30 år fra 01.07.2019

Rentesats: 5,3 % p.a. per 31.12.2025. Fra 01.07.2026 er renten 5,5 % p.a.

Avdragsfri periode: 2 år fra 01.07.2026

Saldo felleslån: kr 49 932 120 per 04.02.2026

Andel av saldo: kr 529 300 per 31.12.2025

Borettslaget har ikke IN-ordning. Andel fellesgjeld kan ikke innfris eller delbetales.

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning for felleskostnader, og alle andelseiere er solidarisk ansvarlige. Det er ikke tegnet fellesgjeldsforsikring.

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

HÅNES TERRASSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

956254000

Andelsnummer

4

Om borettslaget

Hver leilighet har egen parkeringsplass i garasjeanlegget under blokkene, og tilgang til bil-vaskeplass, sykkelbod og dekkbod. Beboerne har også mulighet til å benytte seg av Plommestua, som er borettslagets samlingsplass.

Se borettslaget sin nettside for mer informasjon: <https://plommeveien.no/>

Hånes Terrasse Borettslag ligger i Plommeveien på Hånes, ca. 10 km øst for Kristiansand sentrum. Borettslaget består av 3 terrasseblokker med i alt 110 leiligheter som ble bygget i årene 1980-81.

Blokkene ble vesentlig renoveret i tidsrommet 2010-2015, i tillegg til uteområdene som også er blitt oppgradert. Leilighetene har store solrike terrasser med nydelig utsikt og kveldssol.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Anskaffelse av husdyr krever ikke forhåndssøknad til styret, eller til andre beboere. Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at dyret ikke er til ulempe og sjenanse for andre beboere, og er ansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre andre, eller på borettslagets eiendom. Se husordensregler for utfyllende bestemmelser.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

DKS AS Økonomitjenster

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 412 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 4 i HÅNES TERRASSE BORETTSLAG med orgnr. 956254000

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 10.09.1981.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.09.1981.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebyggt område som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan: Hånesområdet, areal A og B

Formål: bolig

Stadfestet/sist endret: 29.05.2017

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter

overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før

budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand.

Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000,00 (Prisantydning)

529 300,00 (Andel av fellesgjeld)

2 519 300,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 112,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 202,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

14 902,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

2 528 502,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

2 534 202,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 14 902

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Meglere vederlag

Provisjon:

kr. 39 900,- 1,50 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-

Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Presentasjonspakke/

tilrettelegging kr. 17 900,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (kommunale opplysninger)

- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 99 101,-

Oppdragsansvarlig

Marit Havik Staalesen

Eiendomsmegler

mh@exbo.no

Tlf: 918 21 225

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

17.09.2026

























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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Document reference: 1001260225

Meglerfirma

EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.

1001260225

Selger 1 navn

Linda Molde

Gateadresse

Plommeveien 1B

Poststed

KRISTIANSAND S

Postnr

4635

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen ganger lukt fra sluk

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Spylt rør

Arbeid utført av

Norva

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny kurs koketopp. Ny kurs til frys i bod. Byttet og installert noen kontakter

Arbeid utført av

Evtec

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Renset ventilasjon

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☐ Nei ☒ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 29 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260225

Små skader på laminat stuegulvet. Har reserve, så kan byttes ut.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Molde	5bbd548c635dffe19d4b 849b2ba7add241b3b3c	09.09.2026 17:21:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260225

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

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Plommeveien 1 B, 4635 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 63, bnr. 412



Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 14.09.2026

Rapportdato: 15.09.2026

Oppdragsnr.: 16579-6256

Eiendomsverdi ref nr: ML1524

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 **NITO**

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

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i underetasje i terrasseblokk oppført i 1980. Det er utført oppussing og oppgraderinger av leiligheten og bygget. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Andelsleilighet - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre med 3-lags glass fra 2012. Skyvedør fra 2012. Inngangsdør fra byggeår. Terrasse med betongdekke og fliser.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille/gulv av betongdekker. Gulv med laminat. Malte vegger. Malte betong himlinger og himlinger med Huntonit panel. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad oppusset rundt 2010-2011 har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er lagt folie på fronter, benkeplate, vask og diverse hvitevarer er skiftet ut. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Nyere plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Nyere avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. 190 liters varmtvannstank fra 05-23. Sikringsskap med skrusikringer og et par automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

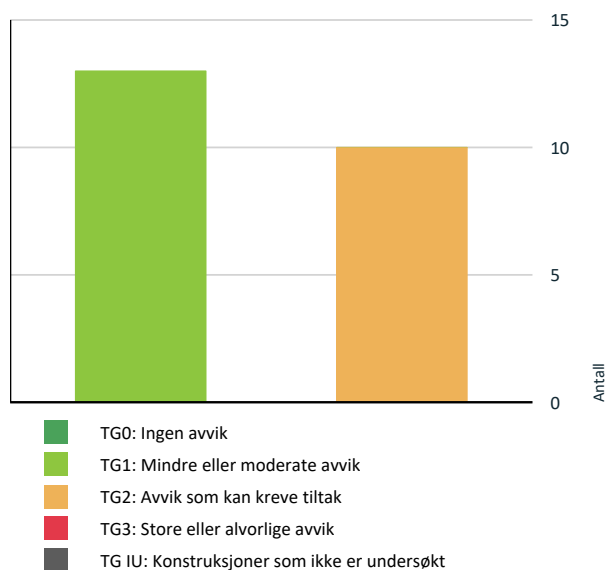
Andelsleilighet

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

Kommunale godkjente tegninger er uklare, men dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at bad er utvidet. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1980

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet til andel eiers egen anvendelse.

Standard
Leilighet med ok standard.

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i tre med 3-lags glass fra 2012.

! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Skyvedør fra 2012.

! TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Inngangsdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Inngangsdør med noen merker.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak.

! TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Terrasse med betongdekke og fliser.

Vurdering av avvik:
• Enkelte fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Fliser med bom kan løsne/sprekke.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Ukjent om det finnes tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget.

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

! TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med laminat.

! TG 2 Overflater - gulv

Vurdering av avvik:
• Laminat gulv har noen skader.

Konsekvens/tiltak
• Behov for noen utskiftninger.



Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger. Malte betong himlinger og himlinger med Huntonit panel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av betongdekker.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på gulv opptil 22mm gjennom hele rom. Det er også noen skjevheter i himling i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som denne. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad oppusset rundt 2010-2011.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og panel i himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Gulv er tilnærmet flatt uten fall til sluk. Fuget langs 50mm list mot dørterskel. Noen gulv fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Ved vannsøl fare for vannansamling i områder på gulv. Om det er oppkant med membran opp bak list mot dørterskel bør undersøkes nærmere/etableres. Selv om bom eller hulrom ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

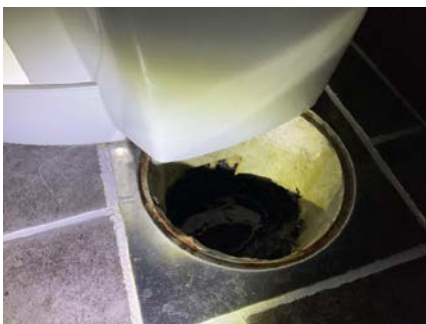
- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Det er ikke mansjett/ikke tett rundt rørgjennomføring i vegg for avløpsrør til vask på baderomsinnredning.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er rundt 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Tilstandsrapport

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader.



UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Mangler luftspalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Luftspalte i dør for til luft til rommet bør monteres.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er lagt folie på fronter, benkeplate, vask og diverse hvitevarer er skiftet ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Nyere plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Det bør monteres tette muffer eller fuges i enden av varerør på vannrør i kjøkkenbenk.



1 TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Nyere avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer.

Tilstandsrapport

TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

190 liters varmtvannstank fra 05-23.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer og et par automatsikringer.
Samsvarserklæring datert 11.12.2014 (ombygging/rehabilitering).



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

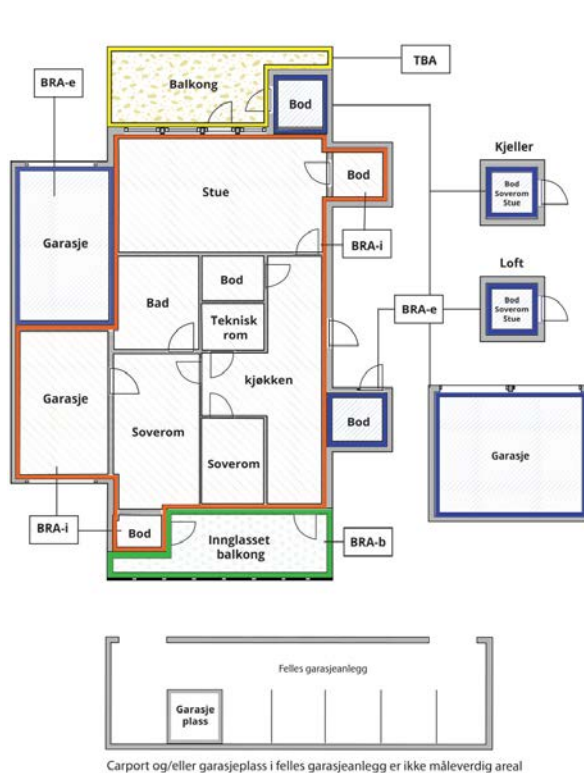
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	67			67	18
Underetasje		4		4	
SUM	67	4			18
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, bod		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kommunale godkjente tegninger er uklare, men dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at bad er utvidet. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet ut varmtvannstank.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Linda Molde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	63	412		0	15044.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Plommeveien 1 B

Hjemmelshaver

Hånes Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/HÅNES TERRASSE BORETTSLAG	956254000	H0102		Molde Linda

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.09.1981	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	
2	15.09.2026	Info fra selger

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *«Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Frittstående Borettslag:	Hånes Terrasse – Plommev. 1 B Snr 4
Org.nr:	956 254 000
Andelseier	Linda Molde
Andelsnummer/partialobl. pål.	105/170.000
Brl.er reg. i Grunnboken.	Ja
Forsikringsselskap og polisenummer:	Fremtind – 31427528-31430154-31430274
Feste/Eiertomt:	Eiertomt
Fellesgjeldforsikring	Nei
Felleslån til rest med	Kr. 49 932 120 pr. 04.02.2026
Type lån	
Nedbetalingstid ant år f.o.m	
Avdragsfri periode:	2 år fra 1.7.2026
Rentesats	5,5 % fra 1.7.26
Kan kjøper stilles ansvarlig for øvrige andelseieres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter hørende til prosjektet?	Alle andelseiere er solidarisk ansvarlige – ikke medlem av sikringsfondet.
Andel fellesgjeld:	529.300,- pr.31.12.2025 – kan ikke innfris/delbetales
Månedlige felleskostnader:	Se vedlegg + Fakturaagebyr kr. 10 om avt.giro ikke tegnes Konferer med borettslaget
Relevante rettigheter og forpliktelser for innehaver:	
Styreleder/ansvarlig boligomsetning:	Per Kr Pripp
Mail	post@plommeveien.no
Adresse:	
Forkjøpsrett:	Kun for beboere. BORETTSLAGET KUNNGJØR SALGET INTERNT
Følgende gebyrer v/salg overføres DKS AS`s konto.	2801 27 53995
Eierskiftegebyr	Kr. 5 380
+25% mva	« 1 324 = kr. 6 725
Gebyr ved opplysninger	Kr. 3 400
+25% mva.	« 850 = kr.4 250
Forkjøpsrettsgebyr - avklaring	Kr. 8.112
Eventuelle restanser:	Ta kontakt før oppgjør
Vedlegg:	Vedtekter, Husordensregler, årsregnskap
Husdyrhold	Se vedtekter
Meglerfirma:Exbo	mh@exbo.no
Saksbehandler i DKS AS	Bernt.ivar@dksas.no

Kr.sand, 08.09.2026

Faktura

Fakturanr: 4234315
Fakturadato: 01.09.2026
Leveringsdato: 01.09.2026
Deres referanse:
Rekvisisjon:

Kundenr. 100305
Molde Linda
Plommeveien 1B-H0102

4635 KRISTIANSAND S

Varenr	Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
Periode 01.09.2026-30.09.2026					
1	Felleskostnad 64	1,00	4327,00		4 327,00
Periode 01.09.2026-30.09.2026					
5	TV/internett	1,00	553,00		553,00
12	Renhold fellesarealer	1,00	200,00		200,00
4	Fellestiltak	1,00	100,00		100,00

Sum eks mva: 5 180,00

Totalsum: 5 180,00

Sum å betale: 5 180,00

BELASTES VIA AVTALEGIRO

Forfallsdato:

20.09.2026

KID:

423431501003053

Bankkonto:

65020510050

Sum å betale:

5 180,00

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

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

Firma
Foretaksregisteret
no 956254000
IBAN
SWIFT

HÅNES BRL. LIKVIDITETSPLAN FOR PERIODEN 2026-2032

		Regnskap 2025	Budsjett 2026	Budsjett 2027	Budsjett 2028	Budsjett 2029	Budsjett 2030	Budsjett 2031	Budsjett 2032
INNTEKTER									
Fellesutgifter		7 316 904	7 316 904	7 682 749	8 066 887	8 389 562	8 725 145	9 074 150	9 437 116
Økning 5 % til 2027, deretter 4%		0	365 845	384 137	322 675	335 582	349 006	362 966	377 485
TV/Internett		660 660	693 693	728 378	764 797	803 036	843 188	885 348	929 615
Trappevask		264 000	277 200	291 060	305 613	320 894	336 938	353 785	371 475
Andre driftsinntekter		96 893	101 738	106 825	112 166	117 774	123 663	129 846	136 338
SUM INNTEKTER		8 338 457	8 755 380	9 193 149	9 572 137	9 966 849	10 377 940	10 806 095	11 252 029
KOSTNADER									
Personalkostnader		62 841	69 215	72 676	76 310	80 125	84 131	88 338	92 755
Styre honorar		167 000	170 000	178 500	187 425	196 796	206 636	216 968	227 816
Avskrivninger		44 400	0	0	0	0	0	0	0
Revisjonshonorar		18 000	19 375	20 344	21 361	22 429	23 550	24 728	25 964
Forretningsfører honorar		175 000	183 750	192 938	202 584	212 714	223 349	234 517	246 243
Eksterne vaktm. tjenester		289 435	300 000	315 000	330 750	347 288	364 652	382 884	402 029
Andre honorarer		66 788	100 000	105 000	110 250	115 763	121 551	127 628	134 010
Trappevask		263 283	277 000	290 850	305 393	320 662	336 695	353 530	371 206
TV/internett		672 672	693 500	728 175	764 584	802 813	842 954	885 101	929 356
Forsikringer		537 775	550 000	577 500	606 375	636 694	668 528	701 955	737 053
Kommunale avgifter		1 536 458	1 600 000	1 680 000	1 764 000	1 852 200	1 944 810	2 042 051	2 144 153
Fellesstrøm (netto)		41 786	100 000	105 000	110 250	115 763	121 551	127 628	134 010
Vedlikehold/andre kostn. - drift		384 810	400 000	420 000	441 000	463 050	486 203	510 513	536 038
Vedlikehold - annet * egen liste		1 279 158	1 450 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
SUM KOSTNADER		5 539 406	5 912 840	5 685 982	5 920 281	6 166 295	6 424 610	6 695 840	6 980 632
DRIFTSRESULTAT		2 799 051	2 842 540	3 507 167	3 651 856	3 800 554	3 953 330	4 110 255	4 271 396

DRIFTSRESULTAT		2 799 051	2 842 540	3 507 167	3 651 856	3 800 554	3 953 330	4 110 255	4 271 396
-----------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

FINANSINNT.- OG KOSTNAD

Renteinntekter		125 347	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Avdrag			0	-327 000	-682 248	-721 263	-762 510	-806 116	-852 214
Rentekostnader		-2 094 590	-2 800 000	-2 797 000	-2 764 216	-2 725 201	-2 683 954	-2 640 348	-2 594 250
RESULTAT AV FINANS		-1 969 243	-2 790 000	-3 114 000	-3 436 464	-3 436 464	-3 436 464	-3 436 464	-3 436 464

ARSRESULTAT		829 808	52 540	393 167	215 392	364 090	516 866	673 791	834 932
--------------------	--	----------------	---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Midler:

Årets endring		874 208	52 540	393 167	215 392	364 090	516 866	673 791	834 932
Disponible midler 31.12.		2 524 746	2 577 286	2 970 453	3 185 845	3 549 935	4 066 800	4 740 591	5 575 523

Lån

Forventet rente 5 % p.a. fra 1.7.2026

Prisøkning alle kostnader 5 % p.a.

Avdragsfrihet t.o.m. 30.06.2026

Økning fellesutgifter fra 2028 - 4%

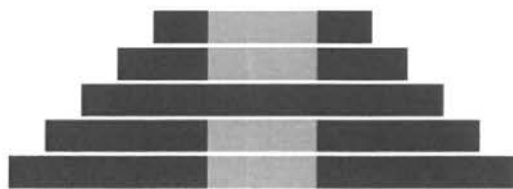
Vedlikeholdsplan 2026

Vedlikeholdsplan 2027

Vedlikeholdsplan 2028

Vedlikeholdsplan 2029

Etc.



Hånes Terrasse BRL

PLOMMEVEIEN 1-3-5, 4635 KRISTIANSAND

ÅRSMØTEPAPIRER

2025

**Beretning/regnskapet
for**

2025

HÅNES TERRASSE BORETTSLAG

STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

I. VIRKSOMHETENS ART OG OMFANG

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

II. DRIFT AV BORETTSLAGET

A. STYRETS SAMMENSETNING I 2025

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

B. STYRETS STØTTE

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

C. MØTEVIRKSOMHET

Det er avholdt mange styremøter og 1 ordinær generalforsamling i perioden.

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

D. STYRETS ARBEID OG INITIATIV I PERIODEN

- Regelmessige styremøter der henvendelser fra beboere svares opp og der ulike saker behandles.
- Attestering og behandling av fakturaer.
- Følge opp fakturering jf elbiler.
- Svare opp en rekke ulike henvendelser fra beboere også mellom styremøtene, samt følge opp samarbeid med Brabo, Li1 m.fl fortløpende ut ifra behov/mangler som formidles fra beboere.
- Fulgt opp mange reklamasjoner/forsikringssaker.
- Fortløpende fulgt opp forefallende oppgaver utført av Brabo, Li1 m.fl, samt fulgt opp Avfall Sør's oppgaver.
- Fulgt opp helårsavtale med Brabo gjennom hele året. Revidert helårsavtale med Brabo for aktiviteter for vinter og sommer for 2026/2027.
- Deltatt på overleveringer av leiligheter.
- Fortløpende vurdering av diverse mindre og større prosjekter/oppgaver, samt sørge for iverksetting av noen av disse (f.eks. oljing av gelendrene ute, feste løse fliser, reparere asfalthull i garasjene, beise utemøbler osv.) Vask av fronten av byggene.
- Delt ut fellesinformasjon samt annen informasjon i forbindelse med ulike tiltak (søppelcontainere, garasjevask, kosting av uteområder osv.).
- Gjennomført HMS kontroll på bygningsmassen og uteareal 2 ganger i året, samt fulgt opp behov for utbedringer.
- Følge opp HMS kontroller utført av Li1 (borettslagets elektriske anlegg) og Brabo (brannsikkerhet).

- Høst 2025 planlagt, forberedt og gjennomført fellestiltak i borettslaget jf vedtak på GF 2024.
- Pusset og malt opp samtlige dører i garasjeanleggene (tils 22 dører).
- Fornyet info i garasjeanleggene vedrørende søppelsortering (nye plakater, skilt m.m.).
- Styret har over noe tid jobbet om avklaringer i forbindelse med det store eiketreet ovenfor blokk 5. Dette etter henvendelse fra Eplevegen borettslag.
- Jobbet med en større vedlikeholdsplan på bygningsmassen, som bare blir eldre, innhentet priser m.m. for implementering.

III. PLANER FREMOVER

FOR 2026 planlegges det fortsatt med å få avklart de avvik som er på enkelte terrasser mht. gjennomføring. Det er fortsatt mange avvik som er avdekket og til nå så er det avdekket at det er 2-3 verandaer som bør tas i 2026.

Øvrig vedlikehold som vask og maling, murerarbeide på bygningskroppen må vurdere gjort iht. avdekkede avvik enkelte plasser. En del andelshavere har antydning til lekkasje fra verandadørene og inn på svillen, som vil bli fulgt opp. Maling av inngangspartiene, samt vask av glassrekkene på innsiden mot inngangspartiet ønsket gjort. Utemøbler blir beiset og det blir lagt asfalt i de hullene i garasjen hvor det er nødvendig m.m.

Løpende vurdering om å få lånet over på fastrente.

IV. VAKTMESTERTJENESTEN

Det er gjort avtale med Avfall Sør om inn og utkjøring (tømming) av søppeldunker én gang per uke, tømming av plast og papp/papir én gang per måned. Det gjort avtale med Brabo for øvrige vaktmesterfunksjoner.

Brabo tar seg også av vedlikehold av borettslagets utearealer vår, sommer og høst og tar seg av brøyting vinterstid. Dette jf avtale og i fortløpende samarbeid med styremedlem. I tillegg brukes Li1 til ulike forefallende oppgaver ved behov.

V. GRØNTKOMITÈ

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

Blokk 1

Sieglinde Kolflaath, Rolf Børre Thoresen og Ingunn Hovland Olsen

Blokk 3

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

Blokk 5

Rikke Susann Engedahl. Flere beboere fra blokk 5 er velkommen til å slutte seg til borettslagets grøntkommite.

Styret ønsker å informere om at år 2025 ble svært spesielt, da flere styremedlemmer var utsatt for store private kriser og alvorlige helseutfordringer i nære relasjoner. Det ble orientert om dette i informasjonsskriv i juni, etter at fellestiltaket som var planlagt i mai ble avlyst.

Av samme årsak var grøntkomiteen, mot normalt, ikke særlig aktiv i år 2025. Vi regner med at borettslagets beboere har forståelse for dette

VI. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A. ARBEIDSMILJØ OG TILTAK

Styret har etablert en verneombud- funksjon, arbeider aktivt med HMS-arbeid og har foretatt den lovpålagte gjennomgangen av dette.

B. SIKKERHET

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

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

3 Alle beboere har i tilknytning til fellesanlegget om røykvarsling (nytt i 2022), egen røykvarsler i sin leilighet. Samme anlegg har varmedetektorer i kjellergangene og garasjene

4) Samtlige beboere har i 2023 fått utlevert et nytt brannslukningsapparat. Beboere plikter å sørge for årlig kontroll av dette.

Det er brannslanger tilgjengelig i hver oppgang og i garasjene. I tillegg er det også brannslukkere i hver ende av garasjene.

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

C. DET YTRE MILJØ

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

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

D. DET INDRE MILJØ

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

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

E. PLOMMESTUA

Plommestua er blant annet brukt til fellestiltaket, styremøter og har vært utlånt til beboere for private arrangementer

VII. EIENDOM OG ØKONOMI

A. BORETTSLAGETS BYGG OG EIENDOM

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

B. BANK & FORSIKRING

Borettslaget bruker Nordea, og er forsikret gjennom Fremtind Forsikring AS.
Lånerenten pr. utgangen av året er på 5,3 %.

C. OMSETNING AV LEILIGHETER, BRUKSOVERLATING, JURIDISKE EIERE

Det er omsatt 7 leiligheter i perioden.

Antall juridiske eiere er 1. (Kristiansand Kommune).

D. BUDSJETTER OG REGNSKAP

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

Det vises til regnskapet og oppstillingen over disponible midler, og til rapporten om eiendommens tilstand. Budsjett for 2026 er krevende, da vi ikke vet rentenivået på lang sikt, samt omfanget av pågående lekkasjer/oppfølging av terrasser og nødvendig og løpende vedlikehold må tas.

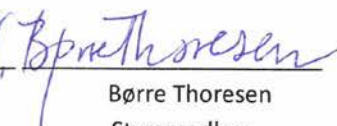
Brl. har avdragsfrihet frem til 30.06.2026 og styret vil til enhver tid vurdere å bruke avdragsfrihet på lån til å finansiere de behov brl. vil måtte ha for å ha og gjennomføre nødvendig vedlikehold for å opprettholde dagens standard på bygningsmassen.

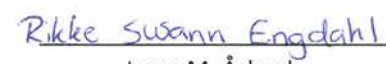
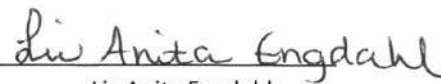
Styret presiserer at borettslaget har en sunn økonomi, og lav gjeldsgrad i forhold til antatt verdi. I henhold til regnskapet, er borettslagets disponible midler ved utgangen av året på kr. 2.749.509,-.

E. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Kristiansand 29. januar 2026

		
Per Kristian Pripp Styreleder	Siegelinde Kolflaath Nestleder	Børre Thoresen Styremedlem

	
for Inger M. Åsland Styremedlem	Liv Anita Engdahl Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

a) Driftsinntekter.

Inntektsføringen av innbetalingene fra sameierne skjer på utfaktureringsstidspunktet

b) Omløpsmidler / kortsiktig gjeld.

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

c) Fordringer.

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

RESULTATREGNSKAP					
HÅNES TERRASSE BORETTSLAG					
Noter		2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		7 316 904	6 968 448	7 318 500	7 682 749
Innbetalinger trappe- og gangvask - økes		264 000	231 000	262 550	277 200
TV/internett		660 660	614 790	625 530	693 693
Andre driftsinntekter13		96 893	47 413	49 784	101 738
SUM INNTEKTER		8 338 457	7 861 651	8 256 364	8 755 380
KOSTNADER					
Personalkostnader1		62 841	65 919	69 215	69 215
Styrehonorar2		167 000	149 000	170 000	170 000
Avskrivninger3		44 400	28 759	25 000	0
Revisjonshonorar4		18 000	17 500	18 375	19 375
Forretningsførerhonorar		175 000	170 000	178 500	183 750
Andre honorarer11		66 788	211 705	100 000	100 000
Vaktmestertjenester		289 435	366 315	384 631	300 000
Trappe- og gangvask		263 283	251 909	264 504	277 000
TV/Internett		672 672	577 970	606 869	693 500
Forsikringer7		537 775	409 925	480 421	550 000
Kommunale avgifter6		1 536 458	1 519 975	1 700 000	1 600 000
Fellesstrøm (netto)		41 786	135 385	142 154	100 000
Vedlikehold/andre driftskostnader5,14		1 663 968	1 908 057	2 401 961	1 850 000
SUM KOSTNADER		5 539 406	5 812 419	6 541 630	5 912 840
DRIFTSRESULTAT		2 799 051	2 049 232	1 714 734	2 842 540
FINANSINNTekt- OG KOSTNAD					
Renteinntekter		111 367	125 347	10 000	10 000
Rentekostnader8		-2 730 056	-2 094 590	-2 800 000	-2 800 000
RESULTAT AV FINANSINNT. OG KOSTNAD		-2 618 689	-1 969 243	-2 790 000	-2 790 000
ÅRSRESULTAT		180 362	79 989	-1 075 266	52 540

Overføringer:

Overført til egenkapital fra IN	0	0
Overført til annen egenkapital	180 362	79 989

BALANSE		
HÅNES TERRASSE BORETTSLAG		
EIENDELER	2025	2024
ANLEGGSMIDLER		
Varige driftsmidler		
Bygninger/tomt 7,8,10	35 150 107	35 150 107
Andre driftsmidler 3	0	44 400
Finansielle anleggsmidler		
Øremerkede bankinnskudd	0	0
Sum anleggsmidler	35 150 107	35 194 507
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	11 756	19 412
Andre fordringer 12	5 996	4 815
Forskuddsbetalte kostnader	172 368	147 168
Bankinnskudd, kontanter		
Innestående på driftskonto	2 631 907	2 386 633
Kontanter	0	0
Sum omløpsmidler	2 822 027	2 558 028
SUM EIENDELER	37 972 134	37 752 535
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital	11 000	11 000
Egenkapital fra IN	0	0
Opptjent egenkapital	-28 553 594	-28 733 957
Sum egenkapital 10	-28 542 594	-28 722 957
GJELD		
Avsetning for forpliktelser		
Vedlikeholdsavsetning	0	0
Langsiktig gjeld		
Pantegjeld 8, 10, 13	49 932 120	49 932 120
Borettsinnskudd 9, 10	16 510 090	16 510 090
Sum langsiktig gjeld	66 442 210	66 442 210
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalte felleskostnader	0	0
Leverandørgjeld	56 981	32 382
Skyldig offentlige myndigheter		
Annen kortsiktig gjeld	15 537	900
Sum kortsiktig gjeld	72 518	33 282
Sum gjeld	66 514 728	66 475 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 972 134	37 752 535
Pantstillelser: 10	66 442 210	66 442 210

Styret i Hånes Terrasse Borettslag, kr.sand den 29. januar 2026


Per Kristian Pripp
styreleder


Børre Thoresen


Sieglinde Kalflaath

Rikke Susann Engdahl
for Inger M. Åsland


Liv Anita Engdahl

NOTER TIL REGNSKAPET 2025

Note 1: Personalkostnader

Personalkostnader utgjør kr. 62.841,-.

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

Note 2: Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr. 167.000,-

Note 3: Andre driftsmidler

Gresskl./snøfr. m.m.	161 239
+Tilgang i 2022	56 970
Tidl. års avskr.	173.808
-årets avskrivning	44 400
Bokført verdi	0

Note 4: Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er på kr. 18.000 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5: Vedlikehold

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

Note 6: Kommunale avgifter

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

Note 7: Bygninger

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

Note 8: Pantegjeld

Långiver : Nordea
Opprinnelig låneår : 2019
Løpetid : 30 år fra 1.7.2019
Rente : 5,30 %,
Gjeld pr. 31.12. : 49.932.120 – avdragsfritt til 30.06.2026.

Note 9: Borettsinnskudd.

Innskuddene er sikret med pant i eiendommene.

Note 10: Pantstillelser / Egenkapitalen

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 49.932.120 + Borettsinnskudd kr. 16.510.090 sikret med pant. Eiendommene som er stillet som pant har pr.31.12.2025 en bokført verdi på kr. 35.150.107. Styret er av den formening at eiendommenes verdi langt overstiger den bokførte verdi basert på omsatte boenheter de senere år.

	2025	2024
Innskutt egenkapital	11 000	11 000
Opptjent egenkapital	-28 733 957	-28 813 946
Årets resultat	180 362	79 989
Sum egenkapital 31.12	-28 542.594	-28 722 957

Note 11:Andre honorarer

Utbetaling til DKS AS for arbeide ifb. med feil og mangler, forsikringssaker-oppfølging, terrasser, innhente tilbud/priser iht. utarbeidelse av vedlikeholdsplan m.m.

Note 12:Andre fordringer

Dette er fordringer som er gjort opp i 2026.

Note 13:Andre driftsinntekter

Bodutleie	17 400
Portåpner	900
Fellestiltak	47 800
Telenor	30 793
I alt	96 893

Note 14:Vedlikehold/&andre driftskostnader

Reparasjon terrasser/leiligheter/fasadevask m.m.	1 279 158
Egenandel forsikring	20 000
Utgifter garasjeport	34 210
Jord,bark,planter m.m.	9 698
El. repr. – lyskilder	11 101
Feilalarm brannvarsling	12 564
Kontorhold- tlf/internett	18 314
Låser,nøkler,sylindre	36 831
Divers vedr. traktoren	11 217
Matteleie	116 360
Årsmøte/andre møteutgifter	32 250
Internkontroll Li1	6 250
Dørtlif.	5 079
Fellestiltak,feiing container –fellesarealer	27 259
Diverse kostnader m.m.	43 677
I alt	1 663 968

Til generalforsamlingen i Hånes Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning for 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hånes Terrasse Borettslag som viser et overskudd på NOK 180 362. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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, 29. januar 2026

Revisjon Sør AS



Ole Martin Omdal
Statsautorisert revisor

HÅNES TERRASSE BORETTSLAG

Disponible midler	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
A. Disponible midler pr. 01.01		2 524 746	3 604 856	2 524 746	2 749 509
B: Endring i disponible midler:					
Årets resultat (se resultatregnskap)		180 362	79 989	-1 075 266	52 540
Tilbakeføring av avskrivning		28 759	28 759	25 000	0
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning		0	0	0	0
Fradrag for gjennomført påkostning		0	0	0	0
Salgssum ved salg av anl.midler		0	0	0	0
Opptak langsiktige lån		0	0	0	0
Avdrag på langsiktige lån		0	-1 188 860	0	-360 000
IN-avdrag		0	0	0	0
Tilleggsinnbet. borettsinnskudd		0	0	0	0
Investeringer		0	0	0	0
Overført til øremerket bankkonto		0	0	0	0
B. ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER		209 121	-1 080 112	-1 050 266	-307 460
C. DISPONIBLE MIDLER 31.12		2 733 867	2 524 744	1 474 480	2 442 049
Omløpsmidler:		2 822 027	2 558 028		
Kortsiktig gjeld:		72 518	33 282		
Disponible midler:		2 749 509	2 524 746		

Protokoll

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

25. mars 2026

Sted: Scandic Sørlandet (ved Sørlandshallen)

1. KONSTITUERING

Registrerte antall andelseiere:	39
Registrere antall fullmakter:	6
Godkjent innkalling:	Ja
Godkjent dagsorden:	Ja
Valgt møteleder:	Bernt Ivar Olsen
Valgt referent:	Bernt Ivar Olsen
Valgt tellekorps:	Ann Kristin Furulund og Bjørn Nilsen
Valgt to andelseiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder:	Peter Arambasic og Vinh H. Nguyen

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2025:

Vedtak: Styrets årsberetning ble enstemmig godkjent etter en muntlig fremstilling. Det er ønskelig fra enkelte at styrets årsberetning er enda mer informativ, bl.a. med antall møter m.m.

3. ÅRSREGNSKAP 2025:

Vedtak: Enstemmig godkjent med et årsresultat på kr. 180.362,-

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR:

Vedtak: Styret godtgjøres iht. budsjett og revisor dekkes etter regning, ble vedtatt mot 2 stemmer og 2 blanke.

5. BUDSJETT 2026:

Vedtak: Budsjettet for 2026 ble enstemmig vedtatt etter en økning på vaktmesterkostnader begrunnet med større snøryddingskostnader enn forutsatt.

6. INNKOMNE SAKER/ORIENTERINGSSAKER

Det ble informert om følgende saker:

RENS AV VENTILASJON

Styret vil gjennomføre rens av ventilasjonsrørene i alle leilighetene i inneværende år. Info om gjennomføring vil bli gitt ut i god tid.

VEDLIKEHOLDSPLAN 2026 – 2032

Styret har gjennom 2025 utarbeidet vedlikeholdsplan for perioden 2026-2032 iht. de tiltak som er tenkt gjennomført for å opprettholde standarden på bygningsmassen. Dette er utarbeidet og implementert i en likviditetsplan for samme periode.

Sak 1 MONTERING AV FLATKABELANLEGG FOR EL-BIL LADING

Møteleder fremmet sak om å få montert flatladekabel for EL-biler i alle kjellerne. Dette begrunnes ved at dagens løsning ikke er god på lang sikt mht. å garantere lading for alle som ønsker dette. Dagens brukere blir ikke berørt, men vil bli faset ut etterhvert som leiligheter blir solgt, da andelshaver da må koble seg på ny kabel. Saken ble diskutert og man gikk til votering.

Vedtak: Det ble mot 4 stemmer vedtatt å få dette installert iht. saksfremstillingen.

Sak 2 OPPRETTELSE AV VEDLIKEHOLDS KOMITÉ I HÅNES TERR. BRL.

Innsender Christian Lind trakk saken.

7. VALG:

Valgkomiteens innstilling ble gjennomgått og det ble spurt om det var benkeforslag, hvilket det ikke var.

Vedtak: Følgende styresammensetning ble dermed valgt:

Styreleder Per Kristian Pripp	1 år
Styremedlem Rolf Børre Thoresen	1 år
Styremedlem Liv Anita. Engdahl	2 år
Styremedlem, Vin H. Nguyen	2 år
Styremedlem Anitha Fjermeros	2 år
1. Varamedlem Ann K. Furulund	1 år
2. Varamedlem Stian S. Laursen	1 år
3. Varamedlem Rikke Engdahl	1 år

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

Generalforsamlingen takker for arbeidet som her var lagt ned.

Følgende valgkomite ble valgt: Øyvind Engdahl - leder, Eva K. Jensen og Peter Arambasic

Mer var ikke til behandling.

Kr.sand, den 25. mars 2026

Bernt Ivar Olsen
Møteleder

Peter Arambasic

Vinh H. Nguyen

Signatur sertifikat

Dokumentnavn:

Til signering - Protokoll fra generalforsamling 2026

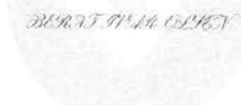
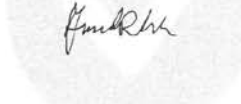
Unikt dokument Id:

0b2489f3-979a-40e5-9ab8-a6573b15fd5d

Dokument fingeravtrykk:

ec0ac00d92964ed0a2b7ea4dd0cb75a3aee19fb9517faeb276b75800066362c3f09f390257f471f21
dddad73c1952184c9dd70a6f574226dcaeabd3139cc910

Undertegnede

 BERNT IVAR OLSEN DKS AS (977475228) E-post: bernt.ivar@dksas.no Enhet: Edge 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 80.239.115.220	Tillitsfullt tidsstempel: 2026-04-13 12:44:54 UTC 
 Peter Arambasic HÅNES BRL. E-post: pe-aramb@online.no Enhet: Safari 26.3 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 83.108.76.224	Tillitsfullt tidsstempel: 2026-04-14 00:10:35 UTC 
 Vinh H. Nguyen HÅNES BRL. E-post: nhasand@gmail.com Enhet: Chrome 147.0.7727.47 on iPhone iOS 26.3.1 (smartphone) IP adresse: 77.18.36.162	Tillitsfullt tidsstempel: 2026-04-14 14:00:50 UTC 
 Bernt Ivar Olsen DKS AS E-post: bernt.ivar@dksas.no Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse:	Bekreftet med logg inn Tillitsfullt tidsstempel: 2026-04-13 12:44:23 UTC 

Dette dokumentet ble gjennomført av alle parter på:

2026-04-14 14:00:50 UTC



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

Revisjonslogg

Tillitsfullt tidsstempel	Hendelse med innsamlede revisjonsdato
2026-04-14 14:00:50 UTC	Dokument ble signert av Vinh H. Nguyen (nhasand@gmail.com) Enhet: Chrome 147.0.7727.47 on iPhone iOS 26.3.1 (smarttelefon) IP adresse: 77.18.36.162
2026-04-14 14:00:43 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Vinh H. Nguyen (nhasand@gmail.com) Enhet: Chrome 147.0.7727.47 on iPhone iOS 26.3.1 (smarttelefon) IP adresse: 77.18.36.162
2026-04-14 14:00:00 UTC	Dokument ble åpnet av Vinh H. Nguyen (nhasand@gmail.com) Enhet: Chrome 147.0.7727.47 on iPhone iOS 26.3.1 (smarttelefon) IP adresse: 77.18.36.162
2026-04-14 12:58:46 UTC	Dokument ble kommentert av Bernt Ivar Olsen (bernt.ivar@dksas.no) Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 80.239.115.220 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway Kommentar: Vinh - signerer du her!
2026-04-14 00:10:35 UTC	Dokument ble signert av Peter Arambasic (pe-aramb@online.no) Enhet: Safari 26.3 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 83.108.76.224 - IP Lokasjon: Tveit, Norway
2026-04-14 00:10:30 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Peter Arambasic (pe-aramb@online.no) Enhet: Safari 26.3 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 83.108.76.224 - IP Lokasjon: Tveit, Norway
2026-04-14 00:10:07 UTC	Dokument ble åpnet av Peter Arambasic (pe-aramb@online.no) Enhet: Safari 26.3 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP adresse: 83.108.76.224 - IP Lokasjon: Tveit, Norway
2026-04-13 12:44:54 UTC	Dokument ble signert av BERNT IVAR OLSEN (bernt.ivar@dksas.no) Enhet: Edge 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 80.239.115.220 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway
2026-04-13 12:44:50 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av BERNT IVAR OLSEN (bernt.ivar@dksas.no) Enhet: Edge 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 80.239.115.220 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway
2026-04-13 12:44:40 UTC	Dokument ble åpnet av BERNT IVAR OLSEN (bernt.ivar@dksas.no) Enhet: Edge 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 80.239.115.220 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway
2026-04-13 12:44:28 UTC	Dokument ble sendt til Peter Arambasic (pe-aramb@online.no) Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 80.239.115.220 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway
2026-04-13 12:44:26 UTC	Dokument ble sendt til Vinh H. Nguyen (nhasand@gmail.com) Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 80.239.115.220 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway



2026-04-13 12:44:26 UTC	Dokument ble sendt til BERNT IVAR OLSEN (bernt.ivar@dksas.no) Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 80.239.115.220 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway
2026-04-13 12:44:24 UTC	Dokument ble forseglet av Bernt Ivar Olsen (bernt.ivar@dksas.no) Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 80.239.115.220 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway
2026-04-13 12:44:23 UTC	Dokument ble signert av Bernt Ivar Olsen (bernt.ivar@dksas.no) Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
2026-04-13 12:44:23 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Bernt Ivar Olsen (bernt.ivar@dksas.no) Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
2026-04-13 12:43:53 UTC	Dokument ble opprettet av Bernt Ivar Olsen (bernt.ivar@dksas.no) Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)



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



Hånes Terrasse BRL

PLOMMEVEIEN 1-3-5, 4635 KRISTIANSAND

HUSORDENSREGLER

FOR HÅNES TERRASSE BORETTSLAG

REVIDERT 07 APRIL 2022

§1. HUSORDENSREGLENE

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

§2. RO

1. Vis alltid nabohensyn!

Vi må ta hensyn til at blokkene er av betong, og at lyder forplanter seg lett gjennom veggene.

Vær ekstra oppmerksom på at avspilling av musikk lett kan sjenere naboene, også på dagtid, spesielt når vinduer og terrassedører er åpne. Unødvendig støy skal derfor unngås hele døgnet.

2. Etter kl. 23:00 skal det være ro i borettslaget. Også utenfor blokkene og på fellesområdene.

3. Støyende, nødvendige, arbeider (boring, banking m.m.) skal ikke utføres etter kl. 20:00 på hverdager, og heller ikke etter kl. 16:00 på lørdager. På søndager og helgedager skal støyende arbeid ikke finne sted.

§3. LÅSING AV INNGANGSDØRER

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

§4. BRUK AV ALTAN OG TERRASSE

1. Bruk av åpen ild, grill, peis, ovn o.l. som er fyrt med kull eller ved, er ikke tillatt.

Bruk av propan og andre gasser, skal være i overenskomst med gjeldende brannforskrifter.

2. Det er ikke tillatt å bruke høytrykksspyler på altan eller terrasse, på grunn av fare for vannskade på egen eller andres leilighet. Vis nabohensyn ved vanning og vasking ute.

3. Det er ikke tillatt å montere flaggholder og flagg, blomsterkasser og annet utstyr på rekkverk eller på stendere til dette.

4. Beplantning på altan og terrasse skal ikke henge ut over rekkverket.

5. Risting av klær, tepper, ryer, og sengetøy ut av vindu, eller ut over altan og terrasse, er ikke tillatt.

Tøy på altanen bør henges bak sjalusibrettet, og skal ellers ikke være synlig fra utsiden.

6. Sjøppel, matavfall, og lignende skal ikke oppbevares på altan eller terrasse.

§5. OPPBEVARING AV PROPAN OG BRANNFARLIGE VÆSKER

1. Ildsfarlige stoffer, unntatt små mengder beregnet for bruk i husholdningen, skal ikke oppbevares i bodene i oppgangene eller i kjelleren. Brannvesenet anbefaler at propan oppbevares i skygge ute på altan eller terrasse.
2. Mopeder, motorsykler o.a. utstyr som inneholder bensin eller andre brannfarlige væsker skal tømmes for dette, før de ev. settes i kjellerboder eller i andre boder som tilhører leiligheten.

§6. OPPBEVARING AV PERSONLIG UTSTYR PÅ FELLESOMRÅDER

1. Sykler, barnevogner, leker, sko, skrot, søppel, matavfall o.l. skal ikke plasseres i trappeoppganger eller i kjellerganger. Barnevogner kan ev. settes under trappa i underetasjen.
 2. Sykler og bildekk som blir oppbevart i tiltenkte boder, skal være merket med navn og leilighet.
- Sykler og bildekk som ikke er merket med navn og leilighet kan bli fjernet/kastet av styret.

§7. BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

§8. KILDESORTERING / SØPPELHÅNDTERING

1. Husholdningsavfall skal sorteres og kastes etter borettslagets, og kommunale regler. Matavfall skal pakkes i tilhørende bio-posere. Avfallet legges i tiltenkte dunker i blokkenes søppelrom. Husholdningsavfall skal ikke legges i søppelkassene på utsiden!
2. Ved inn/utflytting og ellers når det kan være større mengder søppel enn vanlig, skal dette ikke legges i de vanlige dunkene/holderne. Dette, samt skrot, som ikke defineres som normalt husholdningsavfall, skal heller ikke settes i søppelrommet eller andre fellesrom. Den enkelte er selv ansvarlig for å levere dette til f.eks. gjenvinningsstasjonen.

§9. TV OG INTERNETT

1. Borettslaget har avtale med Telenor om levering av radio/tv-kanaler og internett. I løpet av 2015 har samtlige leiligheter fått T-We box, modem og ruter installert av Telenor.
2. Ønskes flere/andre kanaler eller andre hastigheter på bredbåndet, må dette bestilles av hver enkelt som ønsker det.
3. Utstyret, inkl. programkort til dekoderen og kodekort til ruter, eies av Telenor og brl., og skal følge leilighetene ved et ev. salg.
4. Feil på utstyret, kanaler eller hastigheter skal meldes direkte til Telenor av den det gjelder.

§10. NØKLER OG LÅSER

Se Vedtektene.

§11. DYREHOLD

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

§12. FELLESAREALER

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

§13. PARKERING / GJESTEPARKERING

Se borettslagets Parkeringsregler.

§14. LADING AV EL-BIL O.A.

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

§15. PORTÅPNER TIL GARASJEN

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

§16. OVERVÅKNINGSANLEGG

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

§17. VAKTMESTERTJENESTEN

Utgår

§18. TILHENGER

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

§19. TRAPPEVASK

Vask av trappene blir utført av et eksternt firma.

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

Se Vedtektene.

§21. UMLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

Se Vedtektene.

§22. Utleie og utlån av bod og parkeringsplass

1. Dersom det blir ledig en bod som borettslaget disponerer, og som skal leies ut, kunngjøres dette med oppslag i alle oppgangene i den blokken som boden befinner seg. Andelshavere fra den blokken kan da søke styret om å få leid den. Tildeling skjer etter ansiennitet.
2. Dersom det blir ledig en garasje plass som borettslaget disponerer, og som skal leies ut, kunngjøres dette med oppslag i alle oppgangene i borettslaget. Alle i borettslaget kan da søke om å få leid den. Tildeling skjer etter ansiennitet.
3. Framleie eller utlån av bod eller garasje plass, eller deler av den, som andelshaveren *har leid av borettslaget*, er ikke tillatt.
4. Utleie eller utlån av *egen* bod eller garasje plass er ikke søknadspliktig, men låner eller leietaker skal være bosatt i borettslaget, og kjøretøy skal være registrert på vedkommende.
5. Utleie eller utlån av egen bod er kun tillatt til beboere i samme blokk. Utleie eller utlån av egen parkeringsplass kan gjøres til beboere i hele borettslaget.
6. Når andelshaveren overlater bruken av garasjeplassen til andre ved utlån, utleie eller på annen vis, begrenser dette ikke andelshaverens ansvar og forpliktelser overfor borettslaget.

§23. HENVENDELSER TIL STYRET

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

Styret i Hånes Terrasse Borettslag.

VEDTEKTER FOR HÅNES TERRASSE BORETTSLAG

REVIDERT 17. MARS- 2022

§1. NAVN, LAGSFORM OG FORMÅL

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

§2. ANDELER OG ANDELHAVERE

1. Andelene skal være på kr.100
2. Bare fysiske enkeltpersoner, kommunen, fylkeskommunen eller staten, kan være andelshavere.
3. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn 1 andel.
4. Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget ifølge Borettslagsloven. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune for å skaffe boliger til vanskeligstilte.

§3. SAMEIE

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

§4. OVERFØRING AV ANDEL

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

§5. SALG, FORKJØPSRETT OG OVERTAKELSE

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

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

§6. BRUKSRETT OG ANSVAR

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

§7. BRUKSOVERLATING AV LEILIGHETEN

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

- nedstigende linje, eller fosterbarn av andelshaveren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.
2. Leietaker/bruker av leiligheten skal ha bostedsadresse i borettslaget.
 3. Andelshaveren som bor i boligen selv, kan overlate bruken *av deler av den* til andre, uten søknad.
 4. *Utlån* av leiligheten utover 14 dager skal godkjennes av styret.
 5. Styret skal gi skriftlig svar på søknad om utleie og utlån, innen 30 dager etter at den er mottatt.
 6. Styret kan nekte en andelshaver å overlate bruken av leiligheten til andre, dersom særlige forhold ved andelshaveren, brukeren eller tiltenkt bruker, gir grunnlag for det.
 7. Når andelshaveren overlater bruken av leiligheten til andre ved utlån, utleie eller på annen vis, begrenser dette ikke andelshaverens ansvar og forpliktelser overfor borettslaget.

8. BRUKSOVERLATING AV BOD OG PARKERINGSPLASS

Se Husordensreglene.

§9. VEDLIKEHOLD OG ANSVAR

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

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

§10. ENDRINGER, OMBYGGING OG MONTERING AV UTSTYR

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

§11. INNKALLING OG FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING

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

3. Forut for generalforsamlingen skal andelshaverne og forretningsføreren skal ha skriftlig *varsel* om møtet, med tidsfrister for innlevering av forslag og saker som ønskes behandlet.

Styret sender skriftlig *innkalling* til generalforsamlingen til alle andelshaverne og forretningsføreren, minst 8 dager og høyst 20 dager før generalforsamlingen skal avholdes.

4. Saker som skal behandles skal fremgå av innkallingen. Styrets vurdering og innstilling av forslag som skal behandles, skal vedlegges.

Et forslag som, ifølge Borettslagsloven eller Vedtektene, krever minst 2/3 flertall, skal ha hovedinnholdet oppgitt i innkallingen.

5. Ekstra-ordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, dersom revisor eller minst 1/10 del av andelshaverne krever det. Det skal da opplyses om sakene som ønskes behandlet.

Innkalling til ekstra-ordinær generalforsamling skal skje skriftlig til alle andelshaverne, og forretningsføreren, minst 3 dager før den skal avholdes.

§12. GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLINGEN

1. Generalforsamlingen skal ledes av styreleder, eller en annen som blir valgt til møteleder.

2. Følgende er fast prosedyre:

- Konstituering.
- Godkjenning av innkalling.
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Gjennomgang av økonomien og fastsettelse av budsjetter.
- Behandling av saker og forslag som er nevnt i innkallingen.
- Valg av revisor, styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite.

3. Andelshaverne som er registret før møtet begynner har stemmerett, og 1 stemme hver.

4. Andelshaverne kan stemme ved fullmakt for 1-en andelseier som ikke møter.

5. Møteleder skal sørge for at det skrives protokoll fra møtet.

§13. GENERALFORSAMLINGSVEDTAK

1. Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i saker som ikke er nevnt i innkallingen.

2. Vedtak krever normalt mer enn halvparten av stemmene for å være gyldig.

3. Valg til verv avgjøres ved stemmeflertall. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

4. Generalforsamlingen vedtar borettslagets Vedtekter.

5. Følgende saker krever minst 2/3 flertall:

- Ombygging, eller andre endringer av bygninger eller eiendom, ut over vanlig forvaltning.
- Økning av tallet på andeler, eller knytte til andeler som tidligere har vært benyttet til utleie, eller har vært eid av stat, fylkeskommune, eller kommune.
- Kjøp og salg av fast eiendom eller opptakelse av lån som skal pantesikres foran innskuddene.
- Mistillitsforslag.
- Endring av Vedtektene.
- Tiltak og rettslige disposisjoner, ut over vanlig forvaltning.

§14. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

1. Ingen kan selv, eller som fullmektig, delta i en avstemming om seg selv eller nærstående personer, på generalforsamlingen.

2. Et styremedlem kan ikke delta i en avstemming der vedkommende, eller nærstående personer, har en fremtredende eller økonomisk interesse. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven.

3. Tillitsvalgte, ansatte og forretningsfører har taushetsplikt, slik at sensitive opplysninger om enkeltpersoner, eller om borettslaget, ikke skal formidles til uvedkommende. Dette gjelder ikke hvis berettigede forhold tilsier det motsatte.

4. Generalforsamlingen, styret, styreleder eller forretningsfører kan ikke foreta vedtak eller disposisjoner som er egnet til å gi noen andelshavere urimelige fordeler, til skade eller ulempe for andre andelshavere eller borettslaget.

§15. VALG AV STYRET, OG STYRETS SAMMENSETNING

1. Generalforsamlingen velger styreleder, styre- og varamedlemmer.

Borettslagets styre skal bestå av 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år, varamedlemmene for 1 år.

Styreleder, styrets medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger nestleder og sekretær, og fordeler andre verv internt.

2. Styrets medlemmer må ha adresse i Hånes Terrasse Brl., og må være bosatt her. Det kan ev. gjøres et unntak for sekretæren, dersom det er nødvendig.

§16. STYRETS OPPGAVER OG PLIKTER

1. Styret skal lede borettslaget i henhold til Norges lover og vedtekter, borettslagsloven, borettslagets vedtekter og øvrige regler, og i overensstemmelse med generalforsamlingens vedtak.

2. Styreleder skal innkalle styret til møte, så ofte det er behov for det. 1 styremedlem eller forretningsføreren, kan også bestemme at styret skal sammenkalles.

3. Styret kan ta alle avgjørelser, som i lover og regler ikke er lagt til andre organer.

4. Styret skal føre protokoll over avholdte møter, som skal underskrives av styrets medlemmer.

5. Styret fastsetter husordensreglene, og div. instruksjer. Disse skal holdes oppdaterte på hjemmesiden. Andelshavere kan ved henvendelse til styret få disse utlevert.

§17. STYREVEDTAK

1. Styret kan foreta vedtak når minst halvparten av styremedlemmer er til stede. Vedtak kan treffes når minst 3 stemmer for forslaget. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

2. Styret kan ikke foreta vedtak som krever samtykke fra generalforsamlingen, eller som går utover vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene. Unntatt dersom det er fare for liv og helse, eller ved fare for alvorlig skade på, eller forringelse av, borettslagets verdier.

§18. REPRESENTASJON OG FULLMAKT

1. Styreleder og 1 styremedlem i sammen, representerer borettslaget utad.

2. Styret kan meddele prokura.

§19. HENVENDELSER TIL STYRET

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

§20. FORSIKRING

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendom og bygg i borettslaget er full-forsikret.

Andelshaverne må selv sørge for innboforsikring o.l.

§21. FELLESKOSTNADER OG STRØM

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

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

§22. PANTESIKKERHET I ANDELEN

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

§23. NØKLER OG LÅSER

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

§24. TV OG INTERNETT

Borettslaget skal ha fellesavtale for bredbånd, radio/tv-signaler.

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

§25. TRAPPEVASK

Borettslaget bruker et eksternt firma til trappevask i alle oppgangene.

§26. VAKTMESTER.

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

§27. MISLIGHOLD AV VEDTEKTER, REGLER OG BESTEMMELSER

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

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

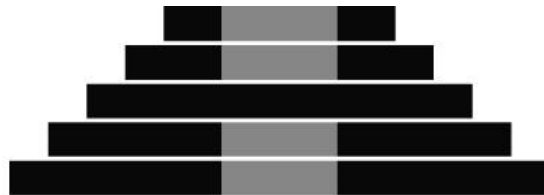
§28. LOVERK

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

Styret i Hånes Terrasse Borettslag.

Velkommen

til



Hånes Terrasse BRIL

PLOMMEVEIEN 1-3-5, 4635 KRISTIANSAND



INFO TIL NYINNFLYTTEDE

Forvaltning/administrasjon

Borettslagets høyeste myndighet er generalforsamlingen, hvor andelseierne selv møter fram og vedtar hvordan laget skal styres. Generalforsamlingen skal avholdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinær generalforsamling kan avholdes når som helst, når styret, revisor, forretningsfører eller når minst andelseierne som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det, og samtidig oppgir hva som ønskes behandlet.

For øvrig må også saker som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamlingen, innleveres til styret i god tid slik at saken kan bli tatt med på dagsorden. Saker som ikke står på dagsorden, kan ikke formelt behandles på generalforsamlingen. Den som melder inn sak må selv være til stede på generalforsamlingen.

Det er generalforsamlingen som velger formann og styremedlemmer. Iflg. loven blir de valgt for 2 år. Varamedlemmer blir valgt for 1 år. Styret skal bestå av 5 medlemmer. I tillegg velges 3 varamedlemmer til Styret.

Styret skal styre laget etter lov om borettslag, husleieloven, lagets vedtekter og pålegg fra generalforsamlingen, og det skal hvert år skrives årsberetning som sendes ut sammen med årets regnskap. Både årsberetningen og regnskapet skal godkjennes av generalforsamlingen.

Forretningsfører.

DKS AS-økonomitjenester,

Besøksadresse; Kjøita 21, 3.etasje, 4630 Kristiansand

Postadresse; Postboks 4074, 4689 Kristiansand

Telefon 90 19 23 49 . Mail: Bernt.ivar@dksas.no

Disse fører lagets regnskap , sørger for innkreving av fellesutgifter, holder oversikt over andelshaverne og foretar utbetalinger av regninger, samt bistår styret om ønskelig.

Styret

Forespørsel til styret kan legges i styrets postkasse i 3 D eller sendes pr. mail til:
post@plommeveien.no

Nyttige opplysninger

Felleskostnader

Fellesutgiftene skal betales punktlig via faktura tilsendt på mail eller bankgiroblankett innen 20. i hver måned. Etter denne datoen vil man bli registrert automatisk på datasystemets restanseliste for skyldig fellesutgifter. Hvis ikke fellesutgiftene blir betalt ved forfall, blir man ilagt et purregebyr.

Betales leien fremdeles ikke, kan Borettslaget sende krav videre til inkassobyrå og deretter evt. med begjæring om utkastelse.

Det er bare Styret/forretningsfører som kan gi en eventuell utsettelse av felleskostnadene

Nøkler

Andelseieren skal ha følgende antall nøkler:

3 stk. nøkler til ytterdør/postkasse/inngangsdør/dekkbod.

1 stk. nøkkel til garasjen.

1 stk. nøkkel til sykkelboden.

Nøkkel til sikringsskap

1 stk. portåpner til garasjen

Nye nøkler må rekvireres via forretningsfører. Andelseier tar selv denne kostnaden.

Ringeklokke

Borettslaget har calling-anlegg knyttet til hovedinngangsdøren.

Dersom det ringer på døren via calling-anlegget i leiligheten, så kan hovedinngangsdøren åpnes ved å trykke knappen på callinganlegget ved leilighetens ytterdør.

Slipp ikke inn uvedkommende!

Vannkranen

Skulle det oppstå vannlekkasje, må man stenge hovedkranen i leiligheten straks.

Vannskader

Ved lekkasjer/vannskader, kontakt lagets styreleder snarest. Vanligvis belastes leieboeren innboforsikring alle private skader. Borettslagets forsikring dekker kun bygningsmessige skader.

Den enkelte andelseier står selv ansvarlig for å tegne og betale dekkende innboforsikring.

TV/Internett

Borettslaget er tilknyttet Telenor på TV/internettjenester Grunnpakken er inkludert i felleskostnadene. Tjenester utover grunnpakken må andelseierne selv avtale og dekke.

TV-Dekoder m/fjernkontroll.

Denne skal følge leiligheten – kjøper/selger må endre sitt abb. i Telenor ved å henvende seg til de og opplyse at man er tilsluttet fellesavtalen i Hånes Terrasse Brl.

Boder

Hver leilighet har en bod i kjelleren. Disse er merket med leilighetsnummer, og beboerne må selv sørge for at disse er tilstrekkelig låst med hengelås.

Dørene til kjellerbodene skal alltid være låst.

Fellestiltak

Fellestiltak holdes 1-2 ganger i året. Det vil da bli plassert ut en container til søppel. Etter fellestiltaket er det muligheter for beboerne til å kvitte seg med noe av sitt avfall som ikke går i dunkene.

Brannsikkerhet

Alle leilighetene har seriekoblet røykvarsler og tilsluttet brannalarmanlegget. Andelseier er selv pliktig til å etterse at røykvarsler og brannslukningsapparat

fungerer. Brannslukningsapparat(pulverapparat) må vendes noen ganger i året for full utnyttelse. Andelseier har selv ansvar for at disse oppgavene blir gjort.

Husordensregler/Vedtekter

For å sikre andelseiernes ro, orden og et hyggelig bomiljø, har vi husordensregler/vedtekter som den enkelte andelseier har plikt til å følge.

Dette gjelder også eventuelle oppslag på tavla fra Styret.

Hjemmesiden.

Brl. har egen hjemmeside, hvor det er lagt ut diverse info, denne har adresse:

Plommeveien.no



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

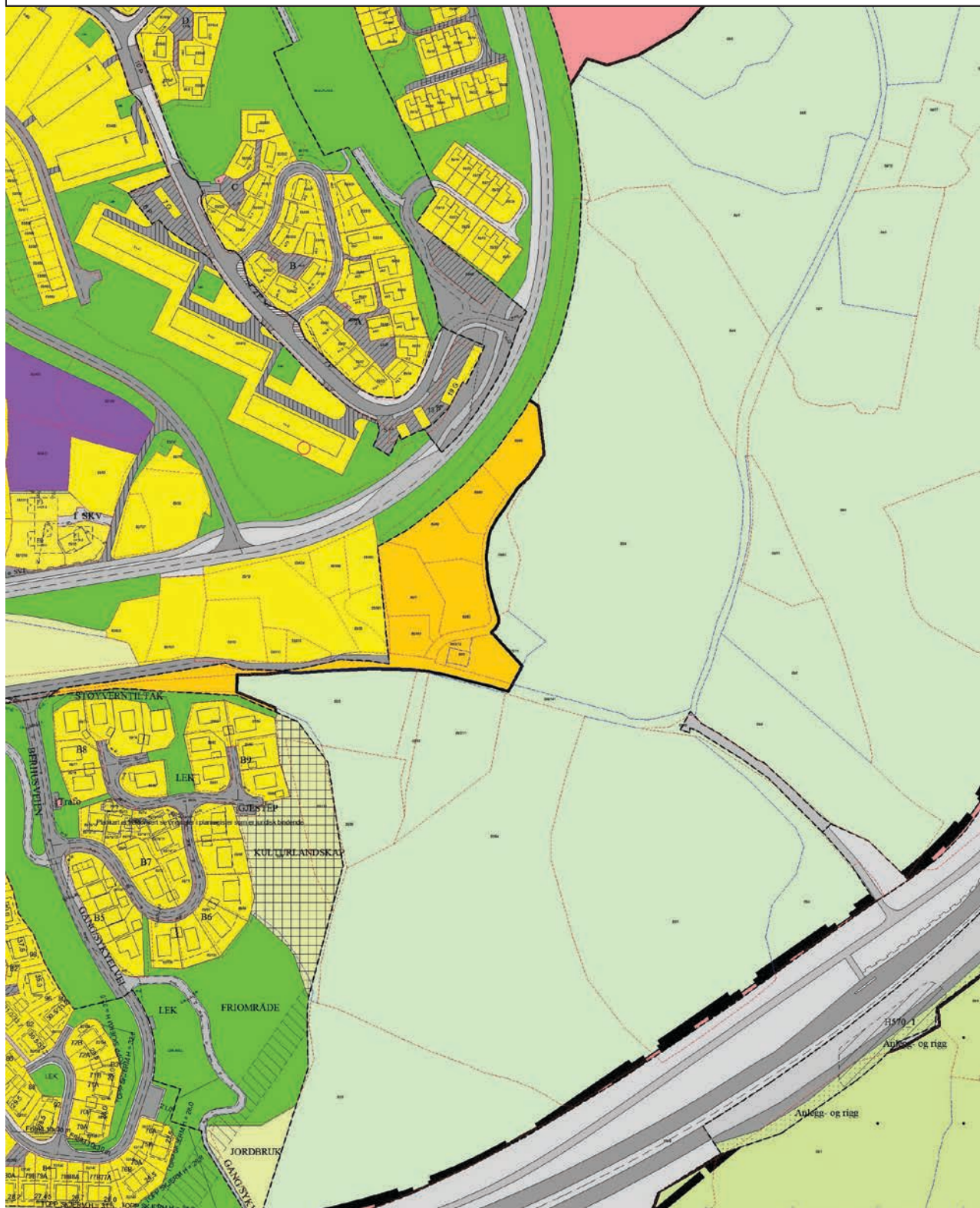
0 25 50 75 100 125 m

Område: Plommeveien 1B

Dato: 09.09.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 253

HÅNESOMRÅDET A OG B

Tidligere stadfestet av 17.12.73

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

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

§ 3.

Eksisterende verdifull vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.

§ 4.

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

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

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

Alle tiltak skal gis en god terrengtilpasning.

1. Eneboliger, F1, F2 og F3

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

2. Maks total utnyttelse

- F1 = maks 190 m² BYA. I tillegg terrasse på maks 30 m².
- F2 = maks 150 m² BYA. I tillegg terrasse (T) på maks 30 m².
- F3 = maks 150 m² BYA. I tillegg terrasse (T) på maks 30 m².

Bod for F1, F2 og F3 på maks 5.5 m² BYA tillates utenfor byggegrenser. Maks mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng er 3 meter.

For garasjer er arker og kvister er ikke tillatt.

Det tillates en dobbeltgarasje på maks 45 m² BYA, for boligene i F2 og F3, som plasseres innenfor byggegrensene. Maks mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng er 4 meter.

Det tillates en enkelt garasje for F1 på 20 m² BYA, denne kan tillates utenfor byggegrensene. Maks mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng er 3,5 meter. Garasjen skal legges nær adkomstvei f_SKV.

Det tillates terrasser for F2 og F3 innenfor byggegrenser merket T på maks 30 m² BYA. Terrasse for F1 kan plasseres utenfor byggegrense.

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

3. Takform og estetikk

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

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

4. Parkering

Det tillates maks 2 parkeringsplasser pr. bolig.

5. Felles avkjørsel = f_SKV

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

6. Terreng og forstøtningsmur

Terreng og vegetasjon i skråning i vest skal bevares.

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

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

7. Vegetasjonsskjerm

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

8. Støy

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

9. Rekkefølgekrav:

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

- b. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal:
 - ras- og fallsikringstiltak være gjennomført
 - lekeplass nordøst for planområdet, på eiendommen gnr/bnr 63/412 være oppgradert i tråd med kommunens normal for utomhusanlegg
 - støyskjerming mot Hånesveien være etablert
- c. Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest til bebyggelse skal:
 - avskjerming med beplantning mot industri/lager være etablert (felt GV)
 - dagens avkjørsel for tomt B1 fra Fruktveien/ Hånesveien være stengt

§ 5.

Byggefeltene skal ha garasjer og biloppstillingsplasser i samsvar med vedtekter til bygningsloven for Kristiansand kommune.

Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen. Disse må bygges og ferdigstilles samtidig med boligene.

Garasjene skal både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.

§ 6.

Byggeområdene for boliger skal ha lekeplasser i samsvar med vedtekter til bygningsloven for Kristiansand kommune.

Plassene skal være vist i bebyggelsesplanen. Bygningsrådet kan kreve sikringsgjerde mot farlig skråning.

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 10.

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

Stadfestet ved fylkesmannens brev av 2. Oktober 1979.

§11.

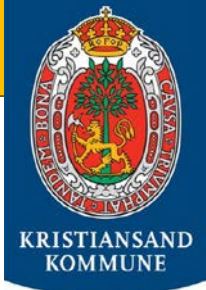
På tomtene regulert til lager og garasjer er utnyttelsesgraden maks. 0,4 og maks høyde til gesims 6,6 m.

Annen virksomhet enn lager og garasje tillates ikke.

Godkjent av fylkesmannen 19.8.1983.

§4a rettet etter mindre endrings vedtak 29.05.2017





EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 63 Bnr.: 412 Fnr.: Snr.:
Adresse: Plommeveien 1B
Areal i m2: 15044
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:2000



Dato: 09.09.2026

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne



Nabolagsprofil

Plommeveien 1B - Nabolaget Hånes/Berhus - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hånesveien/Fruktveien Linje A2, M2, N2	4 min 0.4 km
Rona Buss, flybuss	4 min 2 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	10 min 8.7 km
Kristiansand stasjon Linje F5	10 min 8.6 km
Kristiansand Kjevik	11 min

Skoler

Heståsen skole (1-3 kl.) 182 elever, 9 klasser	11 min 0.9 km
Brattbakken skole (4-7 kl.) 261 elever, 13 klasser	14 min 1.2 km
Strømme skole (1-7 kl.) 353 elever, 25 klasser	7 min 3 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 220 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	10 min 8.3 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge YX Håneskrysset	14 min
--------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

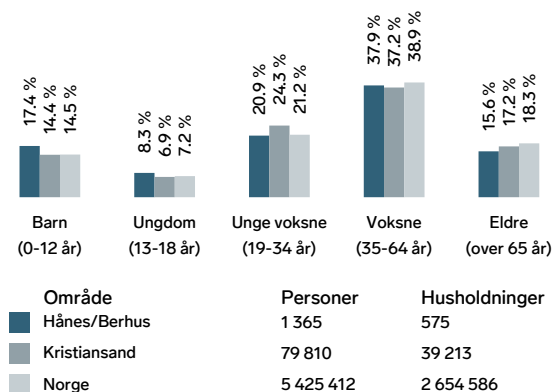
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rakkerungan barnehage (1-5 år) 26 barn	9 min 0.7 km
Jordbærveien barnehage (1-5 år) 61 barn	10 min 0.8 km
Timenes Gårds- og naturbarnehage (1-5... 21 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Prix Hånni Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km
Kiwi Hånes	19 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100



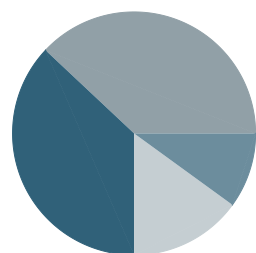
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Plommeveien aktivitetsanlegg	4 min 🚶
Ballspill	0.3 km
⚽ Hånesbanen	9 min 🚶
Fotball, skateanlegg	0.7 km
🚴 Randesund fysio og Tr.senter	12 min 🚶
🚴 Fitness 24/7	18 min 🚶

Boligmasse



37% enebolig
38% rekkehus
15% blokk
10% annet

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

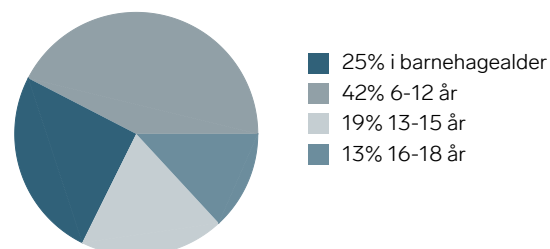
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

📍 Rona Senter	5 min 🚶
📍 Vitusapotek Lauvåsen	18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



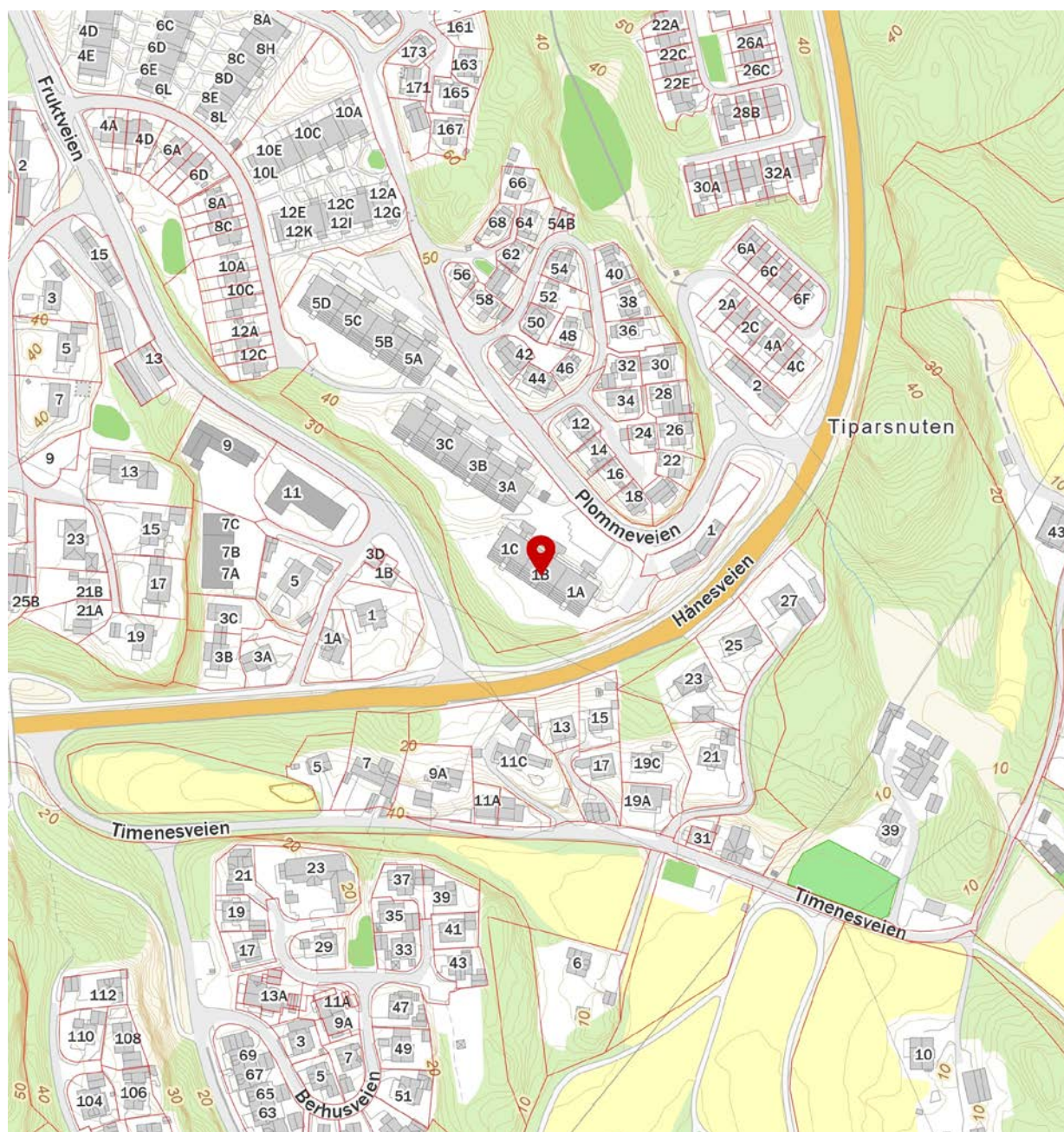
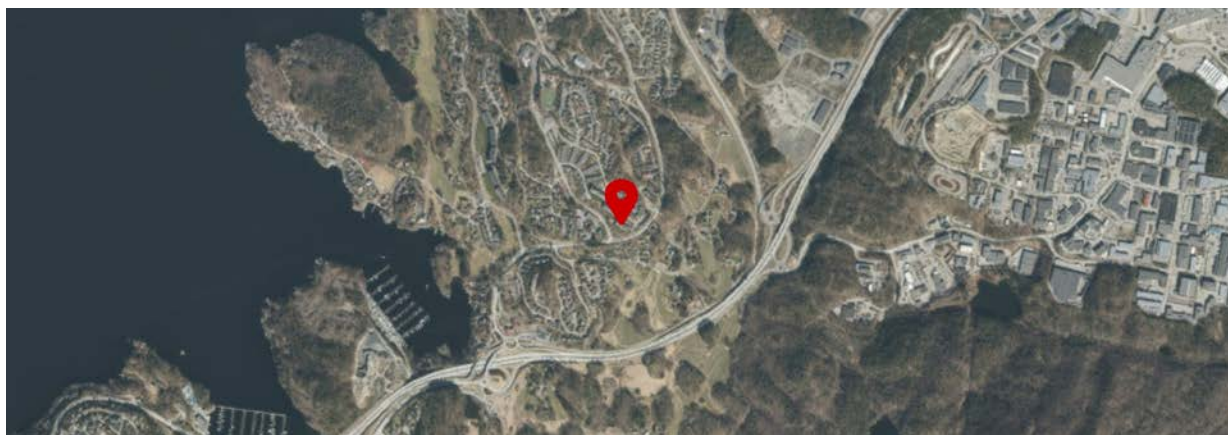
0%

45%

■ Hånes/Berhus
■ Kristiansand
■ Norge

Sivilstand

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





Hånes Terrasse BRL

PLOMMEVEIEN 1-3-5, 4635 KRISTIANSAND

HUSORDENSREGLER

FOR HÅNES TERRASSE BORETTSLAG

REVIDERT 07 APRIL 2022

§1. HUSORDENSREGLENE

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

§2. RO

1. Vis alltid nabohensyn!

Vi må ta hensyn til at blokkene er av betong, og at lyder forplanter seg lett gjennom veggene.

Vær ekstra oppmerksom på at avspilling av musikk lett kan sjenere naboene, også på dagtid, spesielt når vinduer og terrassedører er åpne. Unødvendig støy skal derfor unngås hele døgnet.

2. Etter kl. 23:00 skal det være ro i borettslaget. Også utenfor blokkene og på fellesområdene.

3. Støyende, nødvendige, arbeider (boring, banking m.m.) skal ikke utføres etter kl. 20:00 på hverdager, og heller ikke etter kl. 16:00 på lørdager. På søndager og helgedager skal støyende arbeid ikke finne sted.

§3. LÅSING AV INNGANGSDØRER

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

§4. BRUK AV ALTAN OG TERRASSE

1. Bruk av åpen ild, grill, peis, ovn o.l. som er fyrt med kull eller ved, er ikke tillatt.

Bruk av propan og andre gasser, skal være i overenskomst med gjeldende brannforskrifter.

2. Det er ikke tillatt å bruke høytrykksspyler på altan eller terrasse, på grunn av fare for vannskade på egen eller andres leilighet. Vis nabohensyn ved vanning og vasking ute.

3. Det er ikke tillatt å montere flaggholder og flagg, blomsterkasser og annet utstyr på rekkverk eller på stendere til dette.

4. Beplantning på altan og terrasse skal ikke henge ut over rekkverket.

5. Risting av klær, tepper, ryer, og sengetøy ut av vindu, eller ut over altan og terrasse, er ikke tillatt.

Tøy på altanen bør henges bak sjalusibrettet, og skal ellers ikke være synlig fra utsiden.

6. Sjøppel, matavfall, og lignende skal ikke oppbevares på altan eller terrasse.

§5. OPPBEVARING AV PROPAN OG BRANNFARLIGE VÆSKER

1. Ildsfarlige stoffer, unntatt små mengder beregnet for bruk i husholdningen, skal ikke oppbevares i bodene i oppgangene eller i kjelleren. Brannvesenet anbefaler at propan oppbevares i skygge ute på altan eller terrasse.
2. Mopeder, motorsykler o.a. utstyr som inneholder bensin eller andre brannfarlige væsker skal tømmes for dette, før de ev. settes i kjellerboder eller i andre boder som tilhører leiligheten.

§6. OPPBEVARING AV PERSONLIG UTSTYR PÅ FELLESOMRÅDER

1. Sykler, barnevogner, leker, sko, skrot, søppel, matavfall o.l. skal ikke plasseres i trappeoppganger eller i kjellerganger. Barnevogner kan ev. settes under trappa i underetasjen.
 2. Sykler og bildekk som blir oppbevart i tiltenkte boder, skal være merket med navn og leilighet.
- Sykler og bildekk som ikke er merket med navn og leilighet kan bli fjernet/kastet av styret.

§7. BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

§8. KILDESORTERING / SØPPELHÅNDTERING

1. Husholdningsavfall skal sorteres og kastes etter borettslagets, og kommunale regler. Matavfall skal pakkes i tilhørende bio-posere. Avfallet legges i tiltenkte dunker i blokkenes søppelrom. Husholdningsavfall skal ikke legges i søppelkassene på utsiden!
2. Ved inn/utflytting og ellers når det kan være større mengder søppel enn vanlig, skal dette ikke legges i de vanlige dunkene/holderne. Dette, samt skrot, som ikke defineres som normalt husholdningsavfall, skal heller ikke settes i søppelrommet eller andre fellesrom. Den enkelte er selv ansvarlig for å levere dette til f.eks. gjenvinningsstasjonen.

§9. TV OG INTERNETT

1. Borettslaget har avtale med Telenor om levering av radio/tv-kanaler og internett. I løpet av 2015 har samtlige leiligheter fått T-We box, modem og ruter installert av Telenor.
2. Ønskes flere/andre kanaler eller andre hastigheter på bredbåndet, må dette bestilles av hver enkelt som ønsker det.
3. Utstyret, inkl. programkort til dekoderen og kodekort til ruter, eies av Telenor og brl., og skal følge leilighetene ved et ev. salg.
4. Feil på utstyret, kanaler eller hastigheter skal meldes direkte til Telenor av den det gjelder.

§10. NØKLER OG LÅSER

Se Vedtektene.

§11. DYREHOLD

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

§12. FELLESAREALER

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

§13. PARKERING / GJESTEPARKERING

Se borettslagets Parkeringsregler.

§14. LADING AV EL-BIL O.A.

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

§15. PORTÅPNER TIL GARASJEN

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

§16. OVERVÅKNINGSANLEGG

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

§17. VAKTMESTERTJENESTEN

Utgår

§18. TILHENDER

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

§19. TRAPPEVASK

Vask av trappene blir utført av et eksternt firma.

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

Se Vedtektene.

§21. UMLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

Se Vedtektene.

§22. Utleie og utlån av bod og parkeringsplass

1. Dersom det blir ledig en bod som borettslaget disponerer, og som skal leies ut, kunngjøres dette med oppslag i alle oppgangene i den blokken som boden befinner seg. Andelshavere fra den blokken kan da søke styret om å få leid den. Tildeling skjer etter ansiennitet.
2. Dersom det blir ledig en garasje plass som borettslaget disponerer, og som skal leies ut, kunngjøres dette med oppslag i alle oppgangene i borettslaget. Alle i borettslaget kan da søke om å få leid den. Tildeling skjer etter ansiennitet.
3. Framleie eller utlån av bod eller garasje plass, eller deler av den, som andelshaveren *har leid av borettslaget*, er ikke tillatt.
4. Utleie eller utlån av *egen* bod eller garasje plass er ikke søknadspliktig, men låner eller leietaker skal være bosatt i borettslaget, og kjøretøy skal være registrert på vedkommende.
5. Utleie eller utlån av egen bod er kun tillatt til beboere i samme blokk. Utleie eller utlån av egen parkeringsplass kan gjøres til beboere i hele borettslaget.
6. Når andelshaveren overlater bruken av garasjeplassen til andre ved utlån, utleie eller på annen vis, begrenser dette ikke andelshaverens ansvar og forpliktelser overfor borettslaget.

§23. HENVENDELSER TIL STYRET

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

Styret i Hånes Terrasse Borettslag.

VEDTEKTER FOR HÅNES TERRASSE BORETTSLAG

REVIDERT 17. MARS- 2022

§1. NAVN, LAGSFORM OG FORMÅL

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

§2. ANDELER OG ANDELHAVERE

1. Andelene skal være på kr.100
2. Bare fysiske enkeltpersoner, kommunen, fylkeskommunen eller staten, kan være andelshavere.
3. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn 1 andel.
4. Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget ifølge Borettslagsloven. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune for å skaffe boliger til vanskeligstilte.

§3. SAMEIE

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

§4. OVERFØRING AV ANDEL

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

§5. SALG, FORKJØPSRETT OG OVERTAKELSE

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

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

§6. BRUKSRETT OG ANSVAR

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

§7. BRUKSOVERLATING AV LEILIGHETEN

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

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

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

8. BRUKSOVERLATING AV BOD OG PARKERINGSPLASS

Se Husordensreglene.

§9. VEDLIKEHOLD OG ANSVAR

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

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

§10. ENDRINGER, OMBYGGING OG MONTERING AV UTSTYR

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

§11. INNKALLING OG FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING

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

3. Forut for generalforsamlingen skal andelshaverne og forretningsføreren skal ha skriftlig *varsel* om møtet, med tidsfrister for innlevering av forslag og saker som ønskes behandlet.

Styret sender skriftlig *innkalling* til generalforsamlingen til alle andelshaverne og forretningsføreren, minst 8 dager og høyst 20 dager før generalforsamlingen skal avholdes.

4. Saker som skal behandles skal fremgå av innkallingen. Styrets vurdering og innstilling av forslag som skal behandles, skal vedlegges.

Et forslag som, ifølge Borettslagsloven eller Vedtektene, krever minst 2/3 flertall, skal ha hovedinnholdet oppgitt i innkallingen.

5. Ekstra-ordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, dersom revisor eller minst 1/10 del av andelshaverne krever det. Det skal da opplyses om sakene som ønskes behandlet.

Innkalling til ekstra-ordinær generalforsamling skal skje skriftlig til alle andelshaverne, og forretningsføreren, minst 3 dager før den skal avholdes.

§12. GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLINGEN

1. Generalforsamlingen skal ledes av styreleder, eller en annen som blir valgt til møteleder.

2. Følgende er fast prosedyre:

- Konstituering.
- Godkjenning av innkalling.
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Gjennomgang av økonomien og fastsettelse av budsjetter.
- Behandling av saker og forslag som er nevnt i innkallingen.
- Valg av revisor, styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite.

3. Andelshaverne som er registret før møtet begynner har stemmerett, og 1 stemme hver.

4. Andelshaverne kan stemme ved fullmakt for 1-en andelseier som ikke møter.

5. Møteleder skal sørge for at det skrives protokoll fra møtet.

§13. GENERALFORSAMLINGSVEDTAK

1. Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i saker som ikke er nevnt i innkallingen.

2. Vedtak krever normalt mer enn halvparten av stemmene for å være gyldig.

3. Valg til verv avgjøres ved stemmeflertall. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

4. Generalforsamlingen vedtar borettslagets Vedtekter.

5. Følgende saker krever minst 2/3 flertall:

- Ombygging, eller andre endringer av bygninger eller eiendom, ut over vanlig forvaltning.
- Økning av tallet på andeler, eller knytte til andeler som tidligere har vært benyttet til utleie, eller har vært eid av stat, fylkeskommune, eller kommune.
- Kjøp og salg av fast eiendom eller opptakelse av lån som skal pantesikres foran innskuddene.
- Mistillitsforslag.
- Endring av Vedtektene.
- Tiltak og rettslige disposisjoner, ut over vanlig forvaltning.

§14. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

1. Ingen kan selv, eller som fullmektig, delta i en avstemming om seg selv eller nærstående personer, på generalforsamlingen.

2. Et styremedlem kan ikke delta i en avstemming der vedkommende, eller nærstående personer, har en fremtredende eller økonomisk interesse. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven.

3. Tillitsvalgte, ansatte og forretningsfører har taushetsplikt, slik at sensitive opplysninger om enkeltpersoner, eller om borettslaget, ikke skal formidles til uvedkommende. Dette gjelder ikke hvis berettigede forhold tilsier det motsatte.

4. Generalforsamlingen, styret, styreleder eller forretningsfører kan ikke foreta vedtak eller disposisjoner som er egnet til å gi noen andelshavere urimelige fordeler, til skade eller ulempe for andre andelshavere eller borettslaget.

§15. VALG AV STYRET, OG STYRETS SAMMENSETNING

1. Generalforsamlingen velger styreleder, styre- og varamedlemmer.

Borettslagets styre skal bestå av 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år, varamedlemmene for 1 år.

Styreleder, styrets medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger nestleder og sekretær, og fordeler andre verv internt.

2. Styrets medlemmer må ha adresse i Hånes Terrasse Brl., og må være bosatt her. Det kan ev. gjøres et unntak for sekretæren, dersom det er nødvendig.

§16. STYRETS OPPGAVER OG PLIKTER

1. Styret skal lede borettslaget i henhold til Norges lover og vedtekter, borettslagsloven, borettslagets vedtekter og øvrige regler, og i overensstemmelse med generalforsamlingens vedtak.

2. Styreleder skal innkalle styret til møte, så ofte det er behov for det. 1 styremedlem eller forretningsføreren, kan også bestemme at styret skal sammenkalles.

3. Styret kan ta alle avgjørelser, som i lover og regler ikke er lagt til andre organer.

4. Styret skal føre protokoll over avholdte møter, som skal underskrives av styrets medlemmer.

5. Styret fastsetter husordensreglene, og div. instruksjer. Disse skal holdes oppdaterte på hjemmesiden. Andelshavere kan ved henvendelse til styret få disse utlevert.

§17. STYREVEDTAK

1. Styret kan foreta vedtak når minst halvparten av styremedlemmer er til stede. Vedtak kan treffes når minst 3 stemmer for forslaget. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

2. Styret kan ikke foreta vedtak som krever samtykke fra generalforsamlingen, eller som går utover vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene. Unntatt dersom det er fare for liv og helse, eller ved fare for alvorlig skade på, eller forringelse av, borettslagets verdier.

§18. REPRESENTASJON OG FULLMAKT

1. Styreleder og 1 styremedlem i sammen, representerer borettslaget utad.

2. Styret kan meddele prokura.

§19. HENVENDELSER TIL STYRET

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

§20. FORSIKRING

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendom og bygg i borettslaget er full-forsikret.

Andelshaverne må selv sørge for innboforsikring o.l.

§21. FELLESKOSTNADER OG STRØM

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

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

§22. PANTESIKKERHET I ANDELEN

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

§23. NØKLER OG LÅSER

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

§24. TV OG INTERNETT

Borettslaget skal ha fellesavtale for bredbånd, radio/tv-signaler.

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

§25. TRAPPEVASK

Borettslaget bruker et eksternt firma til trappevask i alle oppgangene.

§26. VAKTMESTER.

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

§27. MISLIGHOLD AV VEDTEKTER, REGLER OG BESTEMMELSER

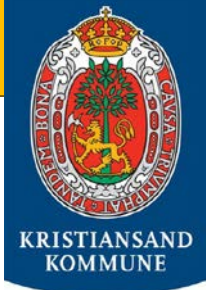
1. Manglende innbetaling av felleskostnader, ulovlig bruk eller overlating av leiligheten, samt andre brudd på borettslagets regler og vedtekter, anses som mislighold av andelshaverens ansvar og forpliktelser. Styret kan påtale slikt mislighold ved å gi skriftlig advarsel til den aktuelle andelshaver.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

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

§28. LOVERK

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

Styret i Hånes Terrasse Borettslag.



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 63 Bnr.: 412 Fnr.: Snr.:
Adresse: Plommeveien 1B
Areal i m2: 15044
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:2000



Dato: 09.09.2026

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne



FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Plommeveien		1			
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Terrasseblokk	Søknadens dato 6.4.79	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak date 21.6.79 sak		
Byggherrens navn BBL Nye Hjem		Adresse Markensgt. 36		Telefon	
Anmelderens navn Mesterhus Sørlandet A/L		Adresse Kr.4des gt. 3 A		Telefon	
Ansvarshavendes navn " v/Ingvald Engesland "		Adresse		Telefon	

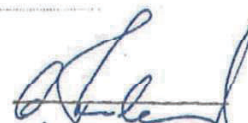
Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Event. pålegg fra brannvesenet må etterkommes.

NB! Arbeidet ble igansatt i okt. 1980

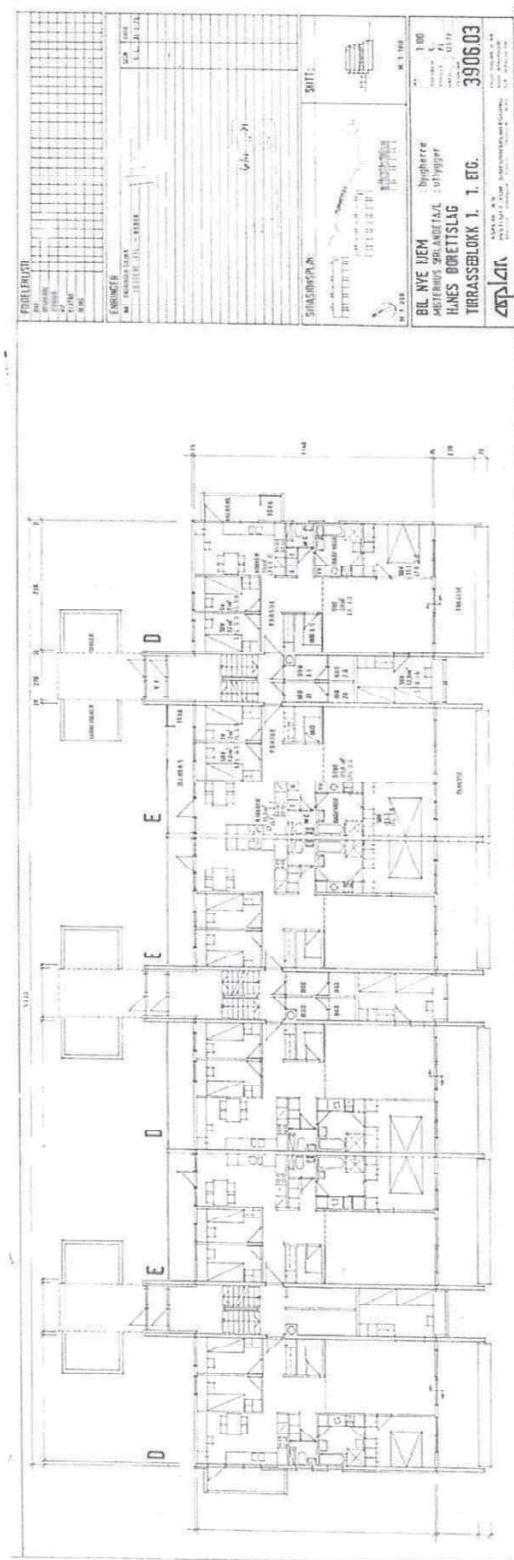
Kristiansand den 10. september 1981


A. Ersdal
bygningssjefen
O. Thorsland

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☒ brannvesenet
☐

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



FORREDELSE

1.00
 2.00
 3.00
 4.00
 5.00
 6.00
 7.00
 8.00
 9.00
 10.00
 11.00
 12.00
 13.00
 14.00
 15.00
 16.00
 17.00
 18.00
 19.00
 20.00
 21.00
 22.00
 23.00
 24.00
 25.00
 26.00
 27.00
 28.00
 29.00
 30.00
 31.00
 32.00
 33.00
 34.00
 35.00
 36.00
 37.00
 38.00
 39.00
 40.00
 41.00
 42.00
 43.00
 44.00
 45.00
 46.00
 47.00
 48.00
 49.00
 50.00
 51.00
 52.00
 53.00
 54.00
 55.00
 56.00
 57.00
 58.00
 59.00
 60.00
 61.00
 62.00
 63.00
 64.00
 65.00
 66.00
 67.00
 68.00
 69.00
 70.00
 71.00
 72.00
 73.00
 74.00
 75.00
 76.00
 77.00
 78.00
 79.00
 80.00
 81.00
 82.00
 83.00
 84.00
 85.00
 86.00
 87.00
 88.00
 89.00
 90.00
 91.00
 92.00
 93.00
 94.00
 95.00
 96.00
 97.00
 98.00
 99.00
 100.00

EMERGER

1.00
 2.00
 3.00
 4.00
 5.00
 6.00
 7.00
 8.00
 9.00
 10.00
 11.00
 12.00
 13.00
 14.00
 15.00
 16.00
 17.00
 18.00
 19.00
 20.00
 21.00
 22.00
 23.00
 24.00
 25.00
 26.00
 27.00
 28.00
 29.00
 30.00
 31.00
 32.00
 33.00
 34.00
 35.00
 36.00
 37.00
 38.00
 39.00
 40.00
 41.00
 42.00
 43.00
 44.00
 45.00
 46.00
 47.00
 48.00
 49.00
 50.00
 51.00
 52.00
 53.00
 54.00
 55.00
 56.00
 57.00
 58.00
 59.00
 60.00
 61.00
 62.00
 63.00
 64.00
 65.00
 66.00
 67.00
 68.00
 69.00
 70.00
 71.00
 72.00
 73.00
 74.00
 75.00
 76.00
 77.00
 78.00
 79.00
 80.00
 81.00
 82.00
 83.00
 84.00
 85.00
 86.00
 87.00
 88.00
 89.00
 90.00
 91.00
 92.00
 93.00
 94.00
 95.00
 96.00
 97.00
 98.00
 99.00
 100.00

STATUSPLAN

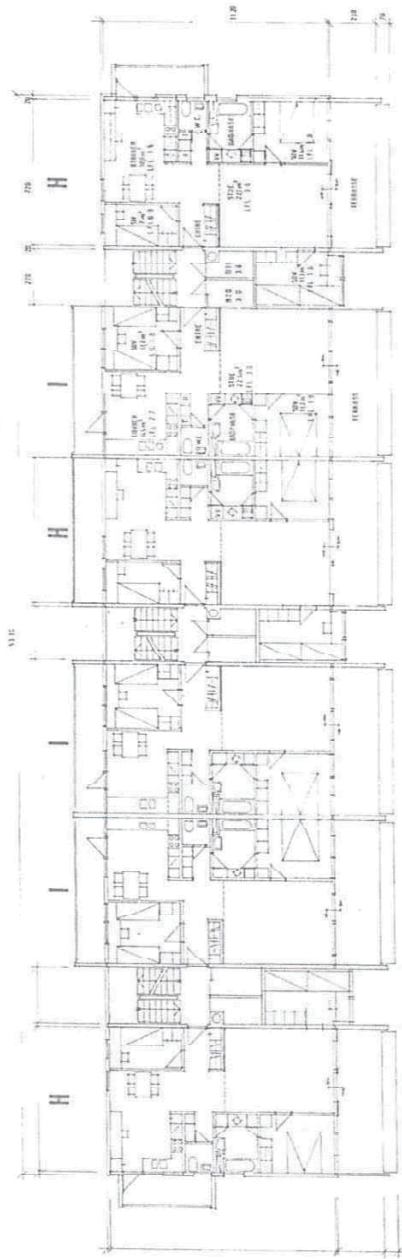
1.00
 2.00
 3.00
 4.00
 5.00
 6.00
 7.00
 8.00
 9.00
 10.00
 11.00
 12.00
 13.00
 14.00
 15.00
 16.00
 17.00
 18.00
 19.00
 20.00
 21.00
 22.00
 23.00
 24.00
 25.00
 26.00
 27.00
 28.00
 29.00
 30.00
 31.00
 32.00
 33.00
 34.00
 35.00
 36.00
 37.00
 38.00
 39.00
 40.00
 41.00
 42.00
 43.00
 44.00
 45.00
 46.00
 47.00
 48.00
 49.00
 50.00
 51.00
 52.00
 53.00
 54.00
 55.00
 56.00
 57.00
 58.00
 59.00
 60.00
 61.00
 62.00
 63.00
 64.00
 65.00
 66.00
 67.00
 68.00
 69.00
 70.00
 71.00
 72.00
 73.00
 74.00
 75.00
 76.00
 77.00
 78.00
 79.00
 80.00
 81.00
 82.00
 83.00
 84.00
 85.00
 86.00
 87.00
 88.00
 89.00
 90.00
 91.00
 92.00
 93.00
 94.00
 95.00
 96.00
 97.00
 98.00
 99.00
 100.00

SNIT

1.00
 2.00
 3.00
 4.00
 5.00
 6.00
 7.00
 8.00
 9.00
 10.00
 11.00
 12.00
 13.00
 14.00
 15.00
 16.00
 17.00
 18.00
 19.00
 20.00
 21.00
 22.00
 23.00
 24.00
 25.00
 26.00
 27.00
 28.00
 29.00
 30.00
 31.00
 32.00
 33.00
 34.00
 35.00
 36.00
 37.00
 38.00
 39.00
 40.00
 41.00
 42.00
 43.00
 44.00
 45.00
 46.00
 47.00
 48.00
 49.00
 50.00
 51.00
 52.00
 53.00
 54.00
 55.00
 56.00
 57.00
 58.00
 59.00
 60.00
 61.00
 62.00
 63.00
 64.00
 65.00
 66.00
 67.00
 68.00
 69.00
 70.00
 71.00
 72.00
 73.00
 74.00
 75.00
 76.00
 77.00
 78.00
 79.00
 80.00
 81.00
 82.00
 83.00
 84.00
 85.00
 86.00
 87.00
 88.00
 89.00
 90.00
 91.00
 92.00
 93.00
 94.00
 95.00
 96.00
 97.00
 98.00
 99.00
 100.00

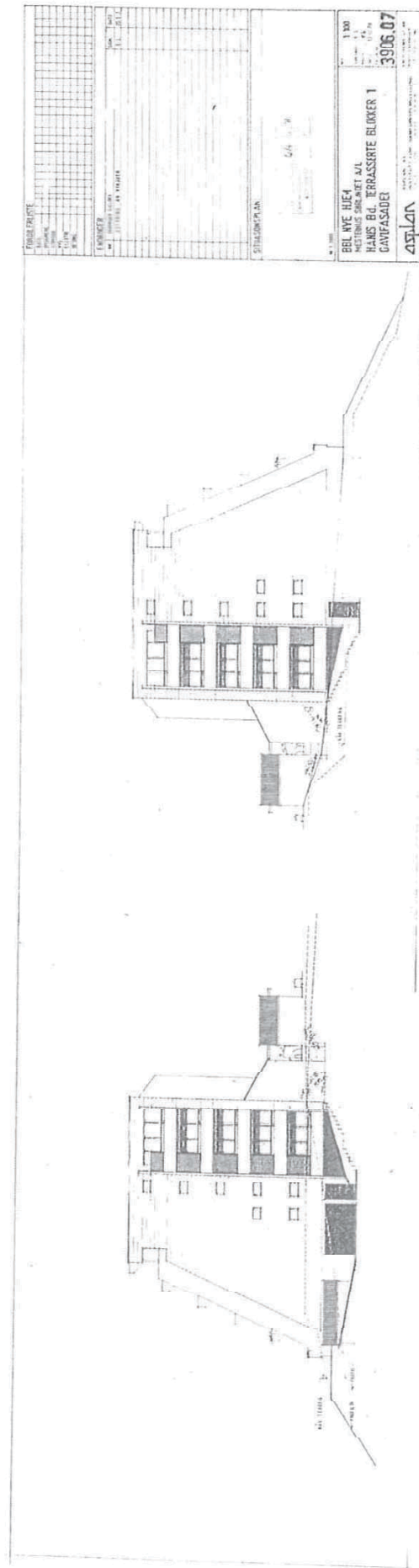
BBL WE HJEM
MESTERUS SRILANDET AL
HANES BØRSTSLAF
TERRASSELØKK 1. 3 ETO.
3905.05

ASPLAN
 1.00
 2.00
 3.00
 4.00
 5.00
 6.00
 7.00
 8.00
 9.00
 10.00
 11.00
 12.00
 13.00
 14.00
 15.00
 16.00
 17.00
 18.00
 19.00
 20.00
 21.00
 22.00
 23.00
 24.00
 25.00
 26.00
 27.00
 28.00
 29.00
 30.00
 31.00
 32.00
 33.00
 34.00
 35.00
 36.00
 37.00
 38.00
 39.00
 40.00
 41.00
 42.00
 43.00
 44.00
 45.00
 46.00
 47.00
 48.00
 49.00
 50.00
 51.00
 52.00
 53.00
 54.00
 55.00
 56.00
 57.00
 58.00
 59.00
 60.00
 61.00
 62.00
 63.00
 64.00
 65.00
 66.00
 67.00
 68.00
 69.00
 70.00
 71.00
 72.00
 73.00
 74.00
 75.00
 76.00
 77.00
 78.00
 79.00
 80.00
 81.00
 82.00
 83.00
 84.00
 85.00
 86.00
 87.00
 88.00
 89.00
 90.00
 91.00
 92.00
 93.00
 94.00
 95.00
 96.00
 97.00
 98.00
 99.00
 100.00





FORDER FLISTE:		FORDER FLISTE:	
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100



VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

VERBODEN TOEGANG

BEL NVE HIE4
METINGS SAKWET 4/1
HANS B.G. TERRASSTE BLOKKER 1
GAVFASADEI

3906.07

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

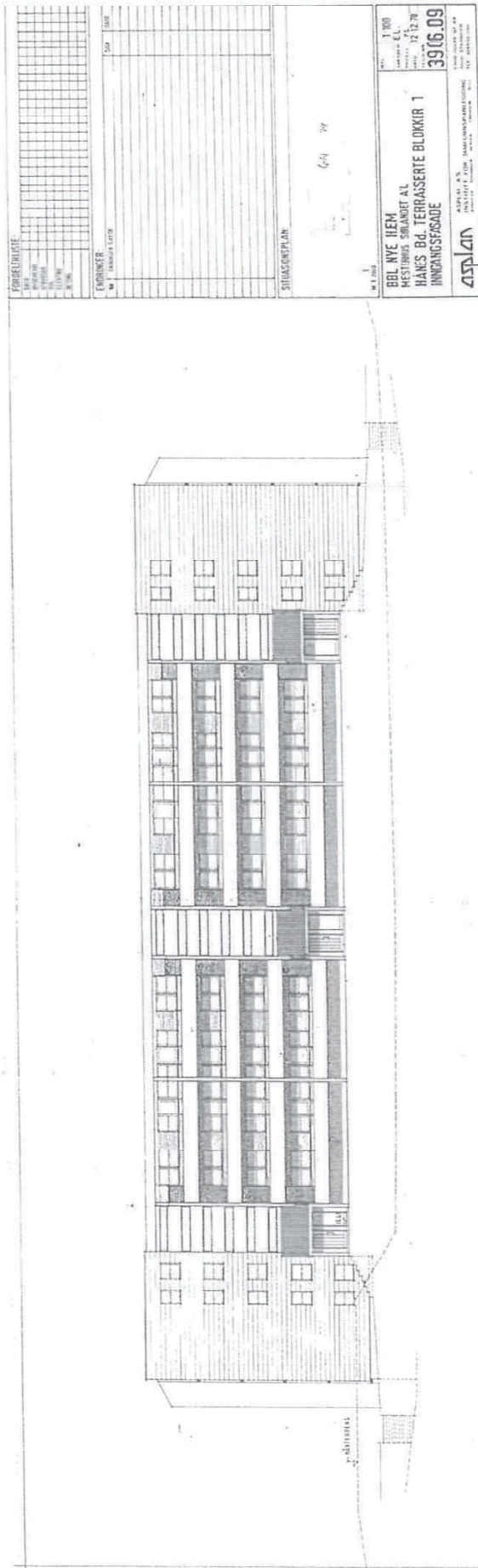
1:100

1:100

1:100

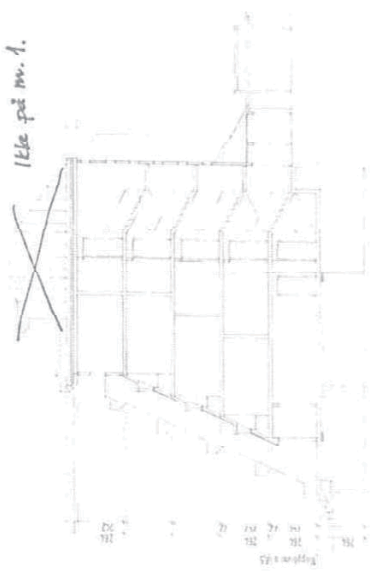
1:100

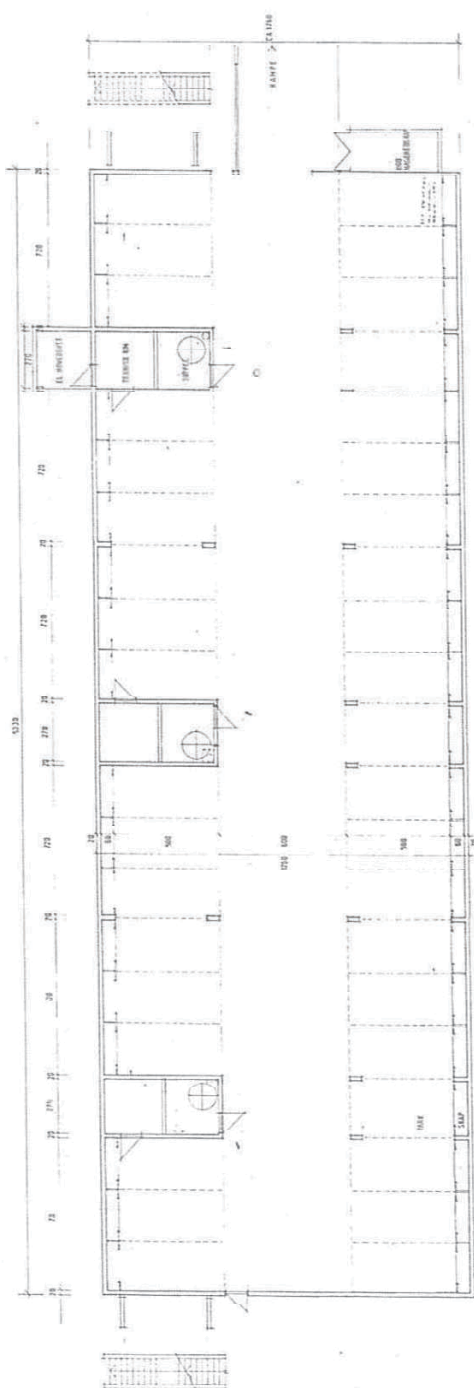
1:100



BBL NYE IEM
 HESTI JAWA SURABAYA AL
 HANES BQ. TERRASERTE BLOKKIR 1
 INKANGSERADE
 3916.09
 1:1000
 12.12.18
 3916.09

1:1000
 12.12.18
 3916.09

[illegible]





Ernst Rolf Olsen
Plommeveien 18
4635 KRISTIANSTAD S

Deres ref:

Saksnr: 200706146-2

Saksbeh: Erling Berg

Dato: 30072007

VEDTAK - GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Byggeplass:	PLOMMEVEIEN 1	Eiendom:	65/62
Tiltakshaver:	Ernst Rolf Olsen	Adresse:	Plommeveien 18, 4635 KRISTIANSTAD S
Søker:	Ernst Rolf Olsen	Adresse:	
Tiltakstype:	Garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding om arbeid mottatt 23.07.2007

Meldingen omfatter 2 stk. garasjebygg med til sammen 181 m2 bruksareal

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og arbeidet kan igangsettes.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist på i meldingen.

Det er viktig at plan- og bygningsetaten får melding når tiltaket tas i bruk, eller arbeidene er ferdig utført. Dette kan gjøres på telefon til Servicebutikken, tlf. 38 07 55 30. Oppgi gjerne saksnr.

Gebyr kr.5800,- må innbetales. Faktura ettersendes.

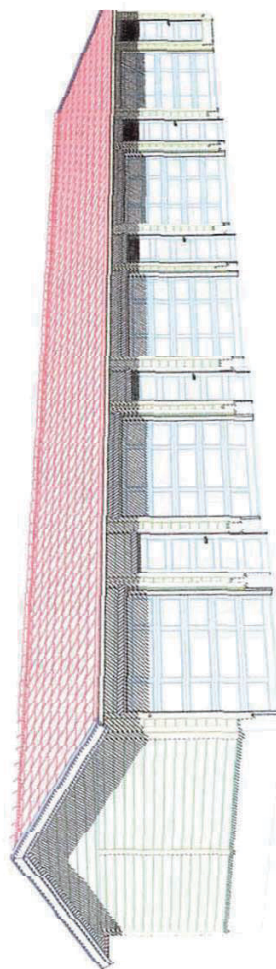
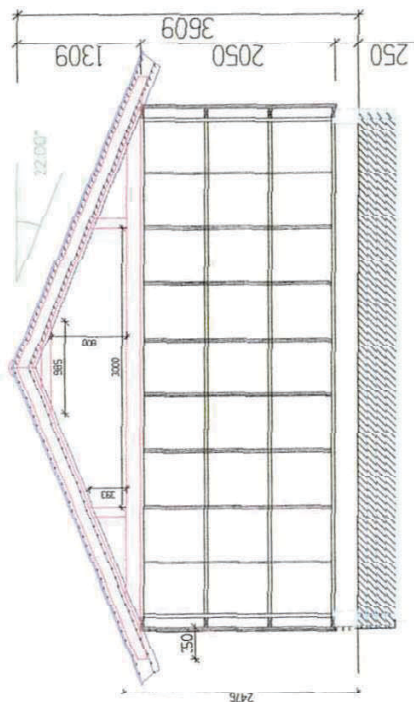
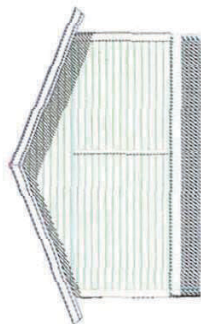
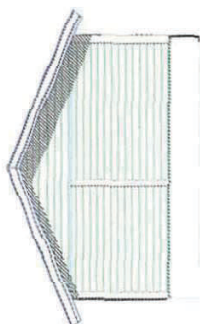
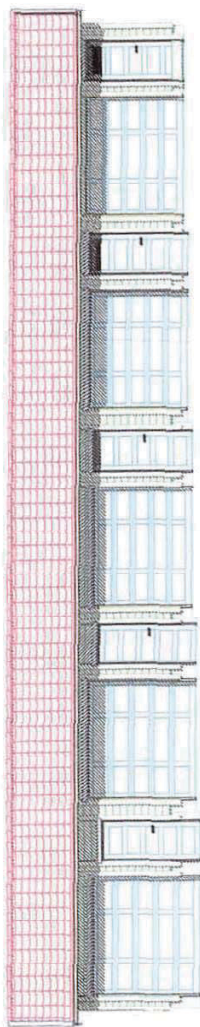
Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Erling Berg
Saksbehandler

NB! Påføres av kunde:
— = planlag
--- = terreng
--- = ordinært terreng

**GRIMSTAL
GARASJEN**



Perspektiv

Snitt - 1:50
5600



UGLAND
INDUSTRIER

Tlf. 37 25 75 00
Fax. 37 25 75 01

www.garstaler.no



NS-EN ISO 9001
CERTIFIKERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS
Tilrettelegger av
for formaling av stål og andre
treverkstyper med skruer

Emst Rolf Olsen

Fasader Snitt Persp

TYPE S-LUGGENDE

560 i 4205/c cm - 22

TOMMEN AV INVERN HET ILER DEVS KOPRES ELLR IBNTES VED JTFOMLE AV AREDER SOV UGLAN INDUSTRIER AS KIE MEDVNER L

TEGNET AV:
jok

SKALA
1:100

28

TEGNES
NR: 646354

DATA DI



FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf. 38 07 33 30



Gnr.: 65 Bnr.: 62 Fnr.: Snr.:

Adresse: *Plommeveien 1*

Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

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

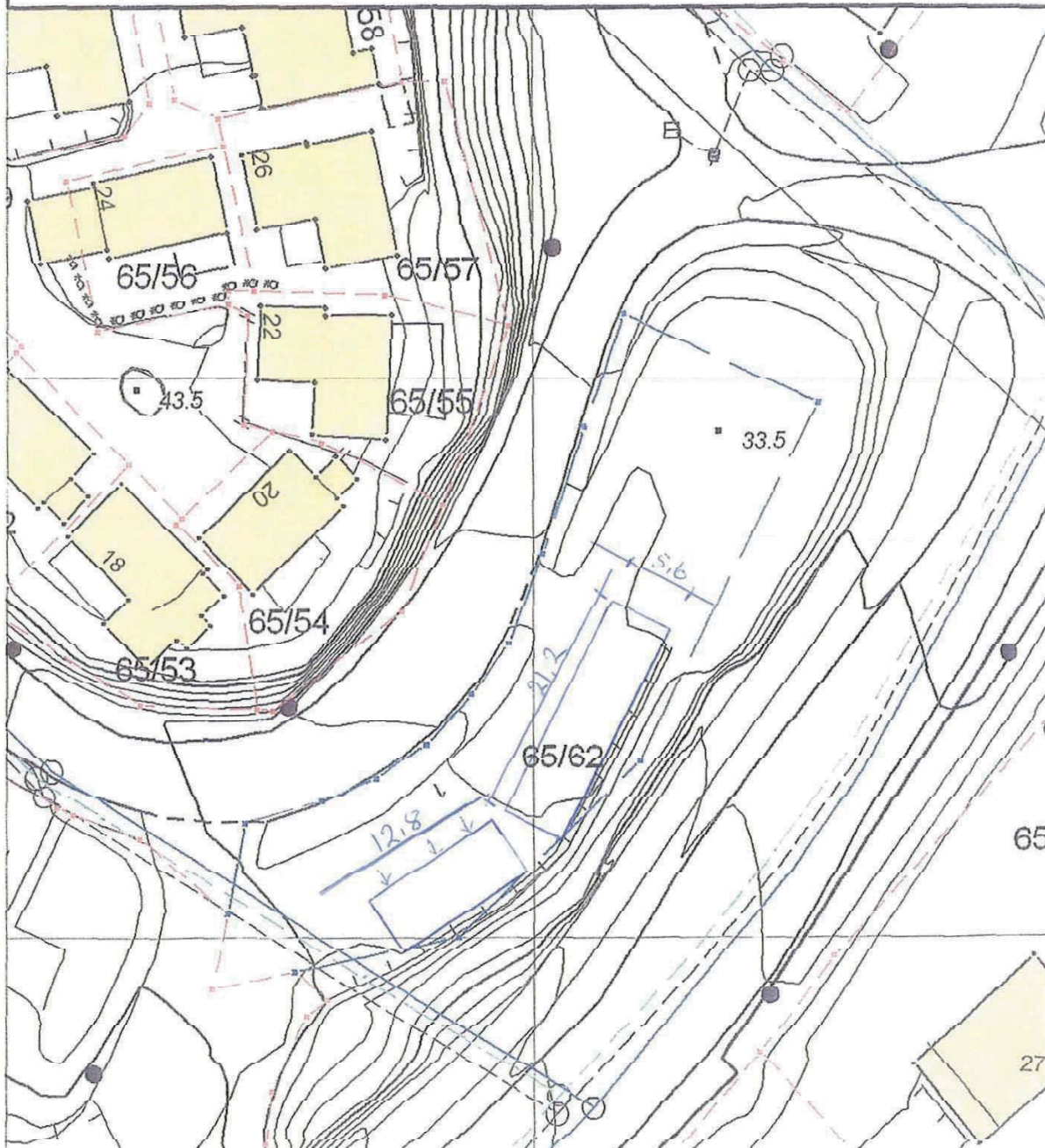
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

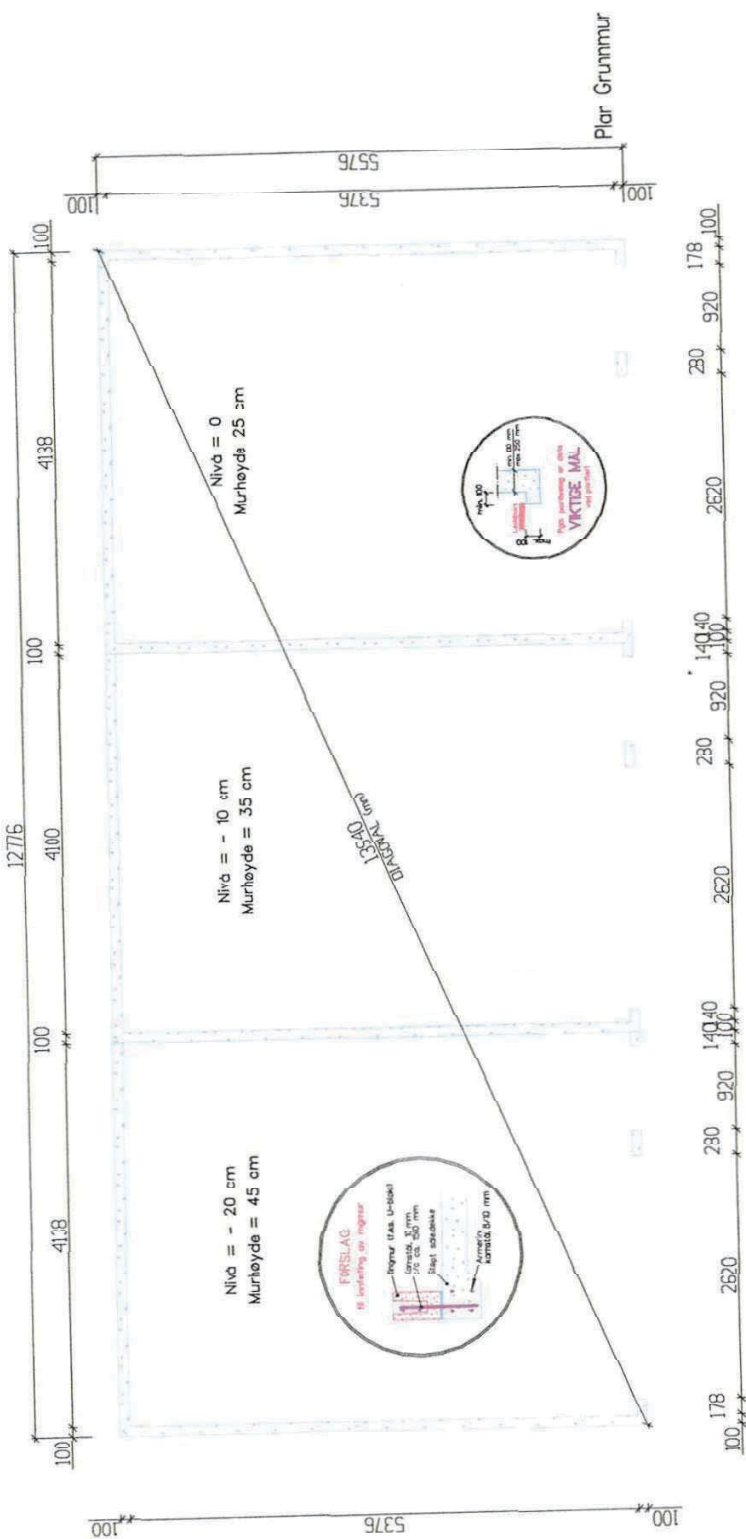
Målestokk: 1:500



Dato: 22.05.2007

Sign.: eb

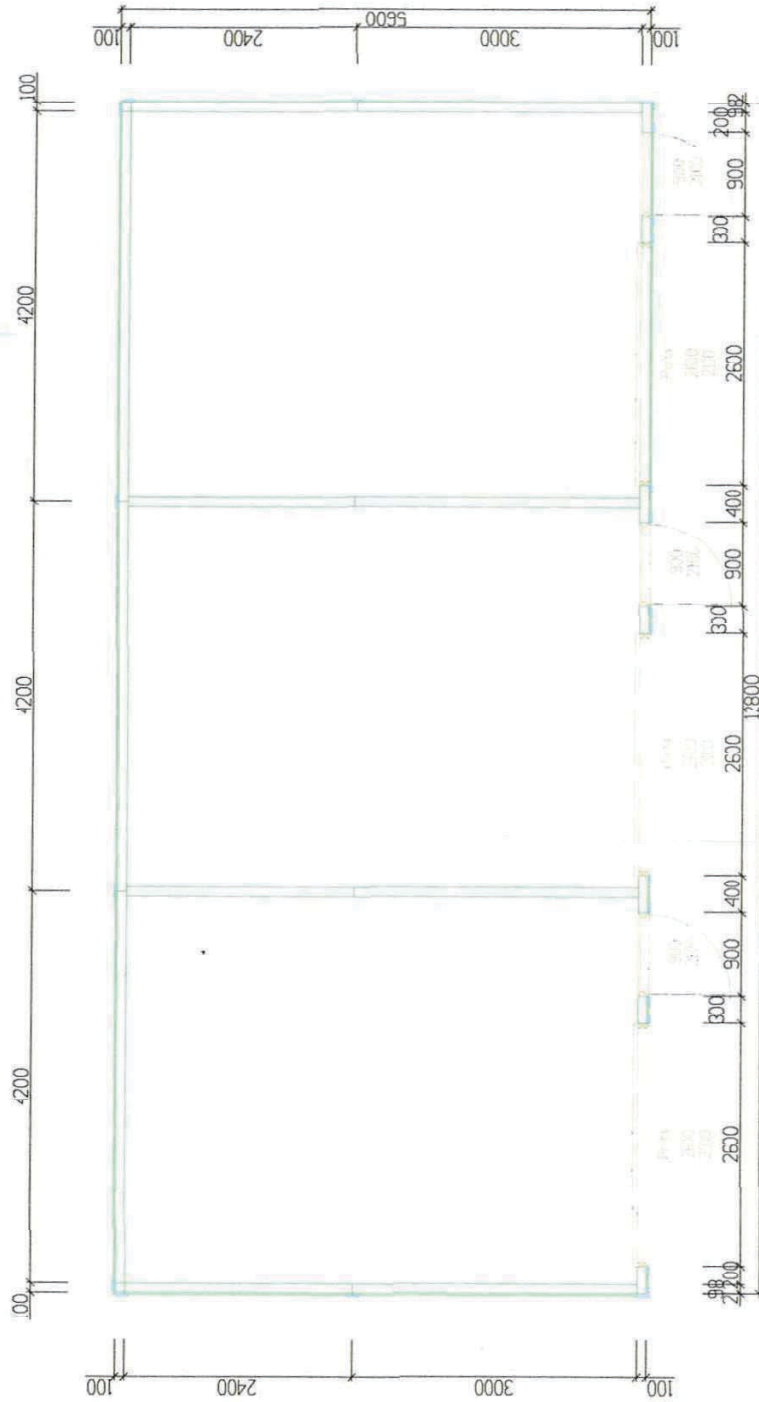




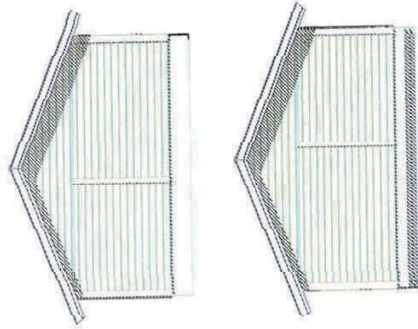
- Ringmurshøyden må være 25/45cm OVER ferdig gulv - Målt i portbøyningsl
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armeret
- Toppen av ringmuren må være i vater

UGLAND INDUSTRIER Tele: 37 25 75 00 Fax: 37 25 75 01 www.ugr.no	NS-BN ISO 9001 DISTRIBUERT BILDRITT	UGLAND INDUSTRIER AS r. statust Informasjon med godkjent	Ernst Rolf Olsen GrunnmusPlan TYPE S-LIGENDE.	TEKNET AV: lok TEKENS Nr. 1: 3rom	Skala: 1:50 D: 281

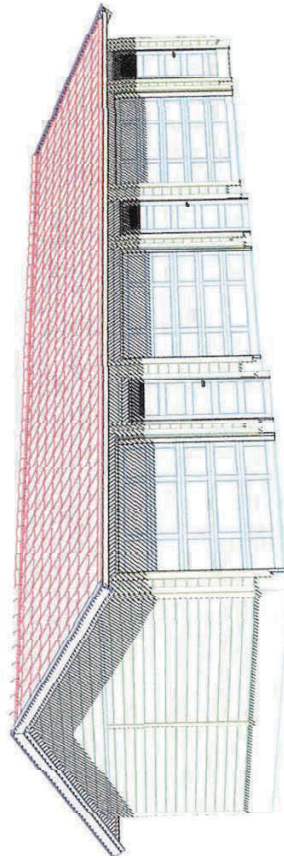
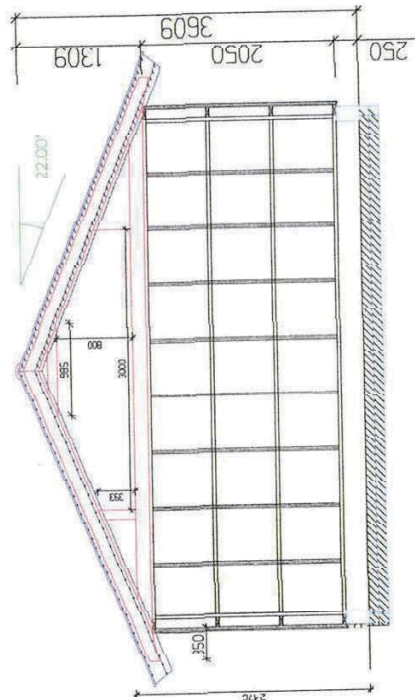
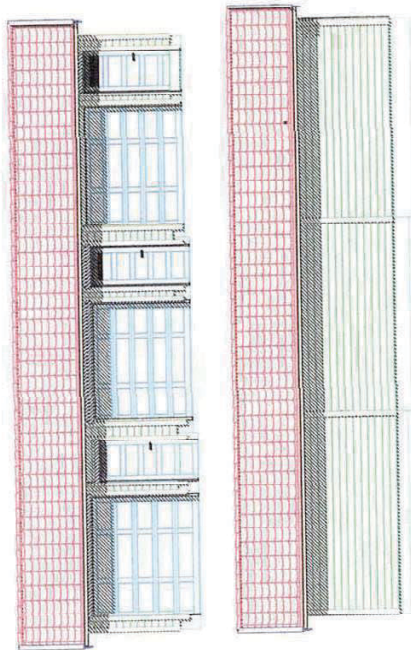
Prod.	Dato	Sign.



NB! Påføres af kunde:
 — = plottet terræng
 - - - - - = oprindert terræng



Fasade Flan



Perspektiv

Skift - '50

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Agder Montasje AS
Østerskogen 51
4879 GRIMSTAD

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200907791-12

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato: 07.07.2010

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

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



Agder Montasje AS
Østerskogen 51
4879 Grimstad

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200907791-2

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato: 13082009

VEDTAK - TILLATELSE

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

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

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

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

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

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

Ojeldende plangrunnlag:

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

Ferdigstillelse:

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

- Kontrollerklæringer for utførelsen,

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

Gebyr:

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

Postadresse:
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

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

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Forordningsnummer: NO 063206746 MVA

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Gyldighet:

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

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.:63 Bnr.:412 Fnr.: Snr.:
Adresse: Plommeveien 1-3-5
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

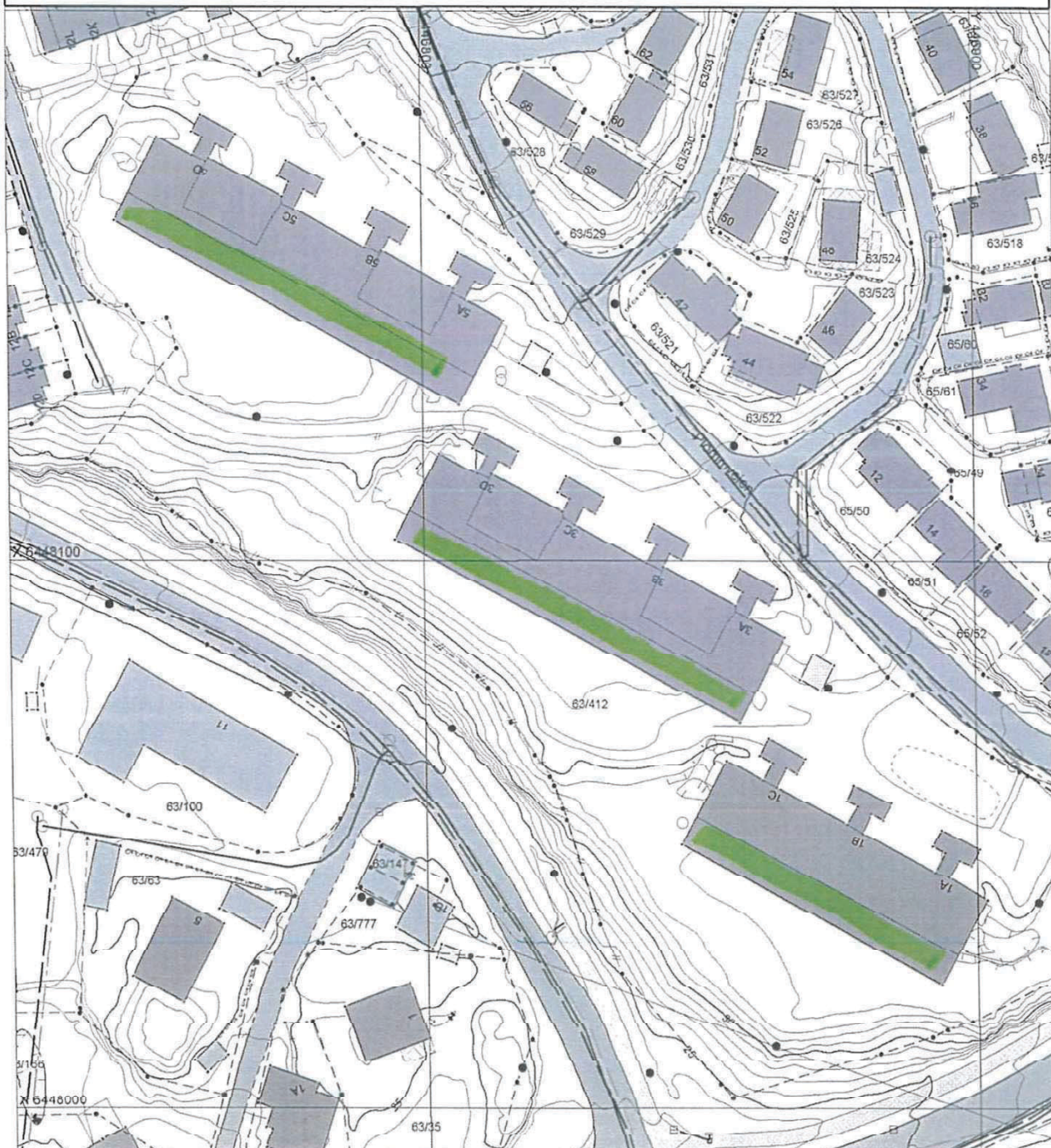
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 14.07.2009

Sign: jorann tørnkvist





Kristiansand
kommune

TK HOME SOLUTIONS NV FILIAL NORGE
Brobekkveien 38 38
0504 OSLO

Vår ref.:
BYGG-24/03328-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
10.03.2025

Plommeveien 1B, GB 63/412, montering av trappeheis - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr): 63 / 412
Ansvarlig søker: TK HOME SOLUTIONS NV FILIAL NORGE
Tiltakshaver: Harriet Hammersmark

Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok 07.03.2025.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagt tegning.

Det er utført mindre vesentlige endringer som ikke er avhengige av endringstillatelse og godkjennes «som bygget».

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget, jamfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for installering av innvendig trappeheis fra 1. etasje til 3. etasje slik det er beskrevet i tillatelse av 10.12.2024.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
48053094

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no
Org. nummer NO985713529

Dere kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Vil dere ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Kontaktinfo

Ta kontakt med saksbehandler på e-post

anne.lise.berland@kristiansand.kommune.no dersom dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Erik Koveland
Byggesaksbehandler,
sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Harriet Hammersmark

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage

Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut. Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Klageadgang

For at vi skal behandle klagen, må man være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at man skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere. For at man skal ha rettslig klageinteresse må man ha en tilknytning til saken. Man kan også ha en rettslig klageinteresse om man har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurranseforhold og verdiforringelse). Om man har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager man

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak det klages på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold dere har til saken, som at man er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor dere klager, og skriv tydelig hvordan dere ønsker vedtaket endret.
- Hvis dere har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at man sender den inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis man ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må man legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men man kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

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. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker. En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

Vilkår for å reise sak mot kommunen

Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland

8. Godkjenning

Undertegnede godkjenner herved montering av utstyr finansiert av NAV hos

Navn	Harriet Hammersmark	
Adresse	Plommeveien 1B, 4635 Kristiansand	
Utstyr som skal monteres og hvor		
Trappehus med sete i fellesgang. Styret i Hånes Terrasse Borettslag forbeholder seg retten til å eventuelt endelig godkjenne slik montering etter å ha mottatt informasjon om eventuelle kostnader for borettslaget. Beslutning tas på godkjenningsmøte.		
Hjelpemidlene er Arbeids- og velferdsetatens eiendom og lånes ut av NAV Hjelpemiddelsentral. Hvis utstyret ikke lenger er i bruk, skal det leveres tilbake til Nav Hjelpemiddelsentral. Montering av hjelpemidler dekkes av Arbeids- og velferdsetaten. Det samme gjelder demontering av vanlig utstyr som hjelpemidlet skal erstatte og helt nødvendige tilpasninger ved oppmontering. Dersom montering av hjelpemidler fører til krav om installering av jordfeilbryter, må dette dekkes av bruker/huseier. Bygningsmessige endringer, som for eksempel utvidelse av dørbredde eller andre større inngrep i tak, vegger og gulv for å sette inn forsterkninger, endre avløp eller innlegging av strøm, dekkes ikke. Frostsikker fundamentering, stabilt underlag for heiser og løfteplattformer (er et krav) dekkes av huseier/søker. Demontering av lånt utstyr dekkes av Arbeids- og velferdsetaten når det ikke lenger er behov for utstyret. Ved demontering av trappeheiser, takløftere og liknende, skal hull i vegger og tak, på gulv og i trapper tettes. Det vil si at tetting av hull/flikking av sår er begrenset til sårsted. Arbeids- og velferdsetaten dekker ikke oppussing av områder eller rommet ut over sårstedet. Demontering/remontering i forbindelse med oppussing/rehabilitering av boligen dekkes ikke av Arbeids- og velferdsetaten. Tilbakemontering av nødvendig ordinært utstyr i boligen etter demontering av hjelpemidler dekkes også av Arbeids- og velferdsetaten. Det er en forutsetning at huseier tar vare på det ordinære utstyret som skal settes på plass igjen etter demontering av hjelpemidlene. Dette kan være trapper, gelender, biter av vegg til vegg tepper, lister, låsekasser i dører, toalett, vask og liknende. Arbeids- og velferdsetaten dekker ikke nykjøp av slikt utstyr. Når kommunen stiller krav til byggesaksbehandling, må gebyr dekkes av bruker/huseier. Rømningsveier er huseiers ansvar. Sjaktheis og løfteplattform er ikke godkjent som rømningsvei. Det er huseiers ansvar å foreta risikovurdering.		
Underskrift		
Hånes/Kristiansand		Hånes Terrasse Borettslag
16.09.2024 *		Navn på borettslag e.l.
Sted og dato	Navn (pc eller blokkbokstaver)	Huseier/styrets underskrift
	Styremedl.	
HÅNES 12.09.24	HAMMERSMARK	Harriet Hammersmark
Sted og dato	Navn (pc eller blokkbokstaver)	Brukerens underskrift



Kristiansand
kommune

TK HOME SOLUTIONS NV FILIAL NORGE
Brobekkveien 38 38
0504 OSLO

Vår ref.:
BYGG-24/03328-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
10.12.2024

Plommeveien 1B, gnr. 63 bnr. 412, montering av trappeheis - tillatelse

Eiendom (gnr/bnr): 63 / 412
Ansvarlig søker: TK HOME SOLUTIONS NV FILIAL NORGE
Tiltakshaver: Harriet Hammersmark

Vedtak

Vi viser til søknad om trappeheis, som vi mottok 04.12.2024.

Søknaden er godkjent. Det er tegningene vi mottok 04.12.2024 som er godkjent.

Følgende tiltak er godkjent:

1. Installering av innvendig trappeheis fra 1. etasje til 3. etasje

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:
 - «Som bygget»-tegninger.
 - Oppdatert gjennomføringsplan.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
4. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
5. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

Dere kan igangsette tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Bygningssmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
48053094

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknaden om innvendig trappeheis den 04.12.2024.

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for Hånesområdet A og B, med planid. 252, vedtatt 17.12.1973.

Spesielle forhold

Borettslaget har gitt samtykke til tiltaket.

Hjelpemiddelsentralen har innvilget trappeheis til tiltakshaver. Tiltaket er midlertidig.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Privatrettslige forhold

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

Dere kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Vil dere ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Byggesaksgebyr

Det tas ikke gebyr for tekniske hjelpemidler.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Mary Simonsen
Byggesaksbehandler,
sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Planer

Tegning trappeheis

Kopi til:

Harriet Hammersmark

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage

Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut. Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Klageadgang

For at vi skal behandle klagen, må man være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at man skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere. For at man skal ha rettslig klageinteresse må man ha en tilknytning til saken. Man kan også ha en rettslig klageinteresse om man har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om man har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager man

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak det klages på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold dere har til saken, som at man er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor dere klager, og skriv tydelig hvordan dere ønsker vedtaket endret.
- Hvis dere har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at man sender den inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis man ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må man legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men man kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

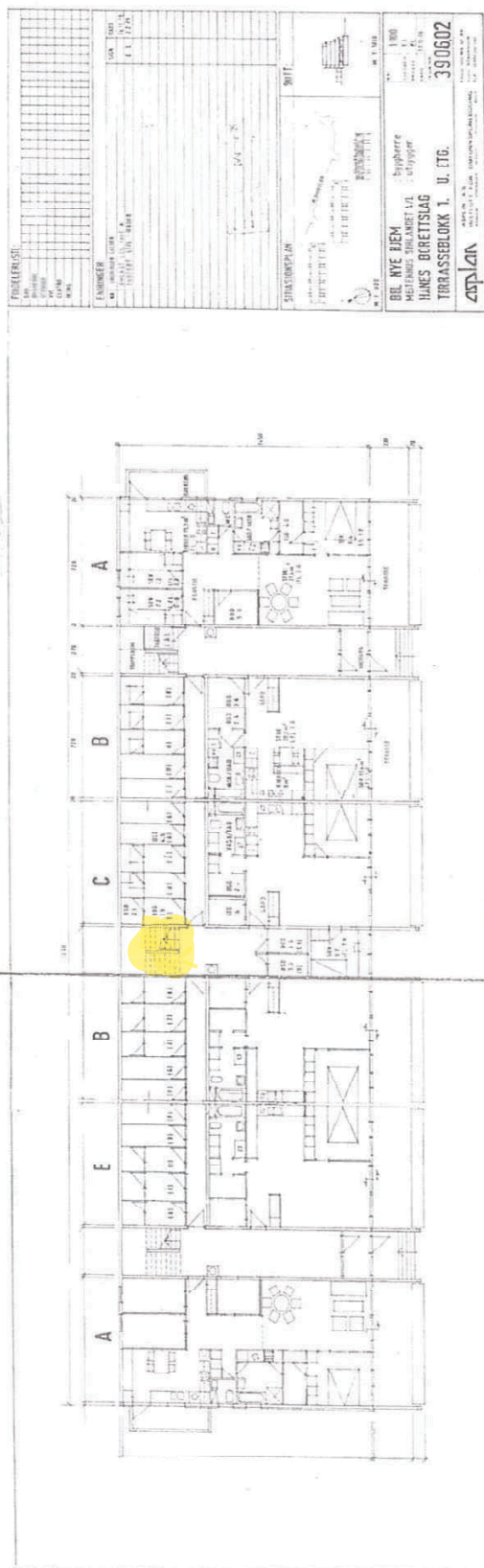
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker. En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

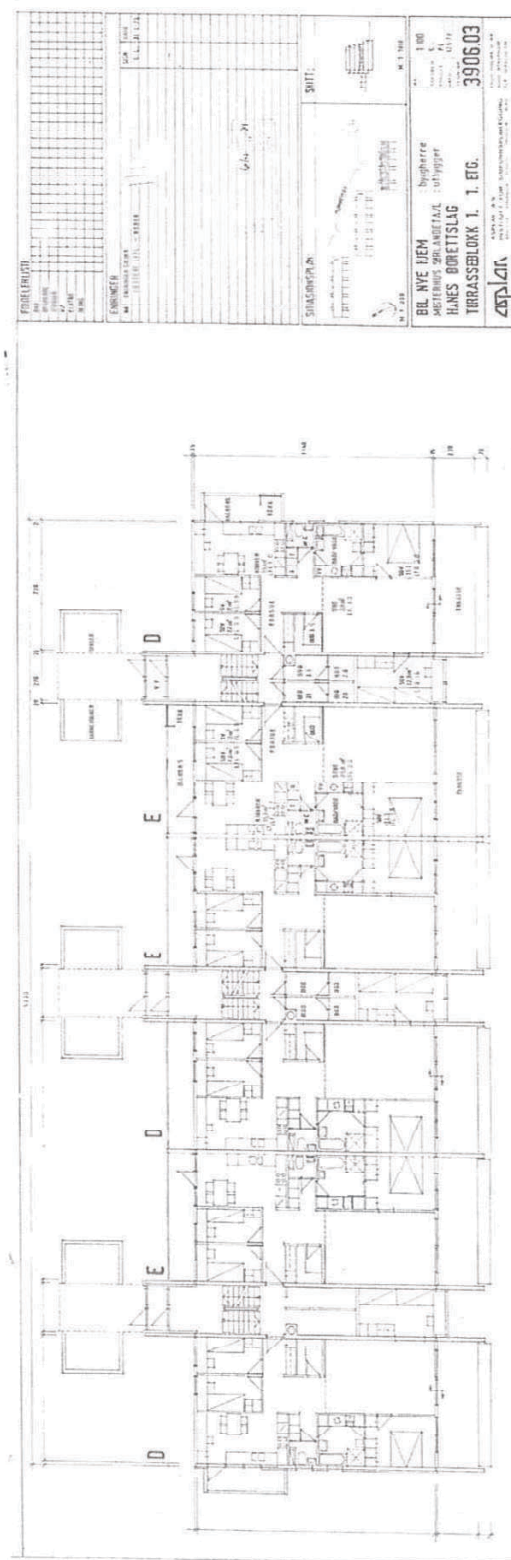
Vilkår for å reise sak mot kommunen

Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland







Steno No	Riser Height
1	10.5 m
2	10.5 m
3	10.5 m
4	10.5 m
5	10.5 m
6	10.5 m
7	10.5 m
8	10.5 m
9	10.5 m
10	10.5 m
11	10.5 m
12	10.5 m
13	10.5 m
14	10.5 m
15	10.5 m
16	10.5 m
17	10.5 m
18	10.5 m
19	10.5 m
20	10.5 m
21	10.5 m
22	10.5 m
23	10.5 m
24	10.5 m
25	10.5 m
26	10.5 m
27	10.5 m
28	10.5 m
29	10.5 m
30	10.5 m
31	10.5 m
32	10.5 m
33	10.5 m
34	10.5 m
35	10.5 m
36	10.5 m
37	10.5 m
38	10.5 m
39	10.5 m
40	10.5 m
41	10.5 m
42	10.5 m
43	10.5 m
44	10.5 m
45	10.5 m
46	10.5 m
47	10.5 m
48	10.5 m
49	10.5 m
50	10.5 m
51	10.5 m
52	10.5 m
53	10.5 m
54	10.5 m
55	10.5 m
56	10.5 m
57	10.5 m
58	10.5 m
59	10.5 m
60	10.5 m
61	10.5 m
62	10.5 m
63	10.5 m
64	10.5 m
65	10.5 m
66	10.5 m
67	10.5 m
68	10.5 m
69	10.5 m
70	10.5 m
71	10.5 m
72	10.5 m
73	10.5 m
74	10.5 m
75	10.5 m
76	10.5 m
77	10.5 m
78	10.5 m
79	10.5 m
80	10.5 m
81	10.5 m
82	10.5 m
83	10.5 m
84	10.5 m
85	10.5 m
86	10.5 m
87	10.5 m
88	10.5 m
89	10.5 m
90	10.5 m
91	10.5 m
92	10.5 m
93	10.5 m
94	10.5 m
95	10.5 m
96	10.5 m
97	10.5 m
98	10.5 m
99	10.5 m
100	10.5 m
Total Riser Height	1050 m

SHEET: 540726
 DATE: 11/11/2011
 BY: SIVU autoride
 PROJECT: 16181
 INST: TOLMANER 320m
 PROGRAM VERSION: FLV29
 PPS: 1 1230 1098 2
 PPS: 2 1216 1098 2
 PPS: 3 815 16213 2
 PPS: 4 815 16213 2
 PPS: 5 815 16213 2
 PPS: 6 815 16213 2
 PPS: 7 815 16213 2
 PPS: 8 815 16213 2
 PPS: 9 815 16213 2
 PPS: 10 815 16213 2
 PPS: 11 1028 1149 4

GE-FLW-RPO-CU R
 1028/541

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

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, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil 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 bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Marit Havik Staalesen

T: 918 21 225

mh@exbo.no

Følg oss på 