PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

PLOMMEVEIEN 5 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Plommeveien 5 A , 4635
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 63, bnr. 412

Andelsnummer 104

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22530-1076 **Referansenummer:** SW1530

Foretak: HOMME BYGG AS

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.



Rapportansvarlig

Tor Erik Homme

tor@hommebygg.no

480 27 070

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligen fremstår i fin teknisk stand. Kjøkken fra nyere tid.
Nyrenovert balkong.
Mangler dokumentasjon på tettesjikt på bad og til sikringsskapet.
Noe småjusteringer på enkelte dører eller i fin stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 3-lags glass fra -11 og -14.
Vinduer sporadisk testet.
Vinduene er i god teknisk stand på befaringsdagen.
Bruksmerker og normalt vedlikehold må forventes.
Teak hovedytterdør med brannklassifisering B30 antagelig fra byggetid.
Malt balkongdør i tre med 2- og 3-lags glass fra -14.
Skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass fra -14.

Dører i fin teknisk stand uten større skader på befaringsdagen.
Normal slitasje og vedlikehold som smøring og justering av hengsler må forventes utifra alder.
Balkongdør mot syd knirker litt i hengsle og trenger smøring.
3 balkonger. 2 mot sørvest og 1 mot nordøst.
1 er flislagt og 2 er det fliseheller på. Rekkverk i aluminium og glass.

INNVENDIG Gå til side

GULV:
Bad/vask og toalett - fliser, resterende rom - laminat.

VEGGER:
Bad/vask og toalett - fliser, resterende rom - tapet, malte plater og malt betong.

HIMLING:
Malte plater, betong.

ROMHØYDER:
Stue/kjøkken - ca 236, toalett - ca 212cm, bad/vask - ca 236cm, sov1 - ca 216cm, sov2 - ca 214cm, tv stue og sov 3 - ca 237cm.

Ingen større skader kun forventet slitasje på overflater utfra alder.
Ingen strakstiltak ansett som nødvendig på befaringsdagen.

Antar etasjeskille er av betong.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet.
Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik stue/kjøkken - ca 5mm.
Avvik sov 1 - ca 26mm.
Avvik tv stue - ca 20mm.
Avvik sov3 - ca 20mm.

Maks tillate avvik på gulv i hele rommet er 15mm eller 10mm innenfor 2m.
Det er ikke blitt målt avvik over dette.
Malt tretrapp med lukket opptrinn.
Rekkverk med stående spiler.
Malte slette dører.
Dører i generelt fin stand uten større skader.
Dører har synlig overflateslitasje og brukspåvirkning. Tilstanden vurderes å være i tråd med alder, men vedlikehold eller utskifting kan påregnes over tid.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Fliser på veggene og malt betong i taket.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
8mm fall fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk. 10 mm oppkant ved den ene døra og 15mm oppkant ved den andre.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser på befaringsdagen.
Eldre plastsluk og ukjent membran og tettesjikt. Sluk antas være fra byggetid.
Innredning med 2 nedfelte servanter, 1 greps blandetbatteri og speile med lys over servant.
Høyskap med med vaskemaskin, tørketrommen og bereder.
Dusjkabinett i hjørnet.

Innredning og sanitærutstyr i fin teknisk stand.
Dør foran bereder er litt preg av fukt.
Avtrekk på veggen og tilluftspalte under dørblad.
Hulltaking ikke foretatt da aktuelle vegger går mot toalettrom og betongvegg.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med slette fronter. benkeplate av laminat, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri.
Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, micro og platetopp.

Innredningi fin teknisk stand. skuffer og skap sporadisk testet og fungerer fint.
komfyrvakt er montert. Vannstoppsystem er ikke montert.
Kjøkkenventilator med kullfilter.
Mekanisk avtrekk på veggen på kjøkkenet.

SPESIALROM Gå til side

Fliser på vegger og gulv. Plater i taket.
Gulvstående toalett. Glatt innredning med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri, speile med lys over servant.
Mekanisk avtrekk i taket og tilluft under dørblad.
Ingen registrerte bom under flis.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber med plastkappe som antas være fra byggeår.
Stoppekran i luke på badet. ikke funksjonstestet grunnet alder og risiko.
Ingen lekkasjer påvist på befaringsdagen.
Synlige avløpsrør av PVC som antagelig går over til soil.
Bygningsdelen ligger skult i grunnen og er ikke tilstrekkelig inspisert.
Ingen ubehagelige lukter fra avløp på befaringsdagen.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vindue og i vegg.
Mekanisk avtrekk på bad/vask, toalettrom og kjøkken. Dette er koblet til et felles system i blokka.
Det er naturlig ventilasjon noen som er vanlig i boliger fra denne

Beskrivelse av eiendommen

tiden.
Ventilasjon er noe som burde vurderes forløpende etter behov og bruk av boligen.
Ved endret bruk kan det kreves endret ventilasjon.

Daikin varmepumpe.
Hjemmelshaver antar den er 2 år gammel.
Normalt vedlikehold som rensing av filter og service må forventes.
Anbefalt serviceintervall er ca 2år.
Forventet levetid ca 10år.
OSO varmtvannsbereder på 117L fra -14.
Bereder plassert oppå vaskemaskin.
Evt lekkasjevann ledes ned på flisene og mot sluk.
Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

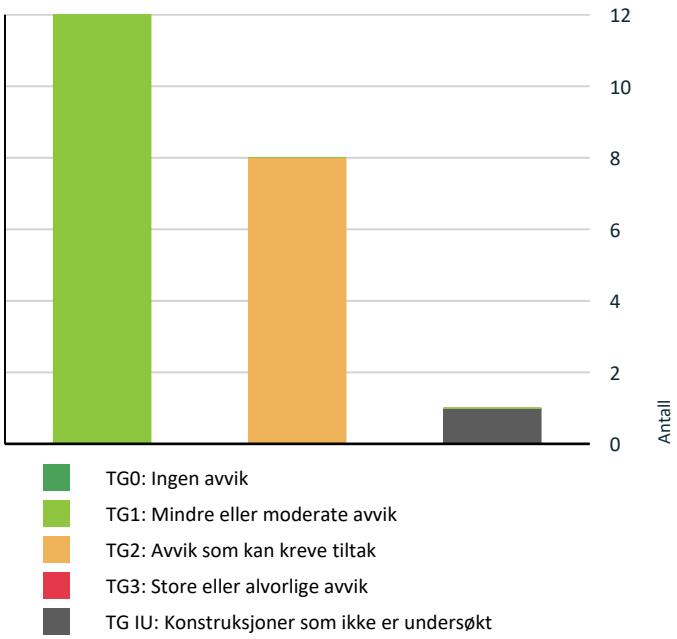
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegningene er utrolig vanskelig og tyde fra en dårlig skanning.
Antar alt stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1981

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold







UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass fra -11 og -14.
Vinduer sporadisk testet.
Vinduene er i god teknisk stand på befaringsdagen.
Bruksmerker og normalt vedlikehold må forventes.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Teak hovedytterdør med brannklassifisering B30 antagelig fra byggetid.
Malt balkongdør i tre med 2- og 3-lags glass fra -14.
Skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass fra -14.

Dører i fin teknisk stand uten større skader på befaringsdagen.
Normal slitasje og vedlikehold som smøring og justering av hengsler må forventes utifra alder.
Balkongdør mot syd knirker litt i hengsle og trenger smøring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

3 balkonger. 2 mot sørvest og 1 mot nordøst.
1 er flislagt og 2 er det fliseheller på. Rekkverk i aluminium og glass.

Vurdering av avvik:

• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er påvist bom under fliser og litt sprekk i fuger.

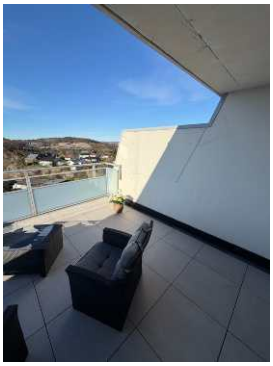
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak anese som nødvendig.
Konsekvens kan være at fug kan sprekke mer opp og mulkig fliser også.
Blir en løpende vurdering på når en føler utskifning er nødvendig.
TG2 vurderes grunnet bom under flis på balkong

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULV:
Bad/vask og toalett - fliser, resterende rom - laminat.

VEGGER:
Bad/vask og toalett - fliser, resterende rom - tapet, malte plater og malt betong.

HIMLING:
Malte plater, betong.

ROMHØYDER:
Stue/kjøkken - ca 236, toalett - ca 212cm, bad/vask - ca 236cm, sov1 - ca 216cm, sov2 - ca 214cm, tv stue og sov 3 - ca 237cm.

Ingen større skader kun forventet slitasje på overflater utfra alder. Ingen strakstiltak ansett som nødvendig på befaringsdagen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Antar etasjeskille er av betong.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet. Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik stue/kjøkken - ca 5mm.
Avvik sov 1 - ca 26mm.
Avvik tv stue - ca 20mm.
Avvik sov3 - ca 20mm.

Maks tillate avvik på gulv i hele rommet er 15mm eller 10mm innenfor 2m.
Det er ikke blitt målt avvik over dette.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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 bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Disse avvikene har skjelden noe praktisk betydning. De er veldig vanlige i eldre boliger og leiligheter.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med lukket opptrinn.
Rekkverk med stående spiler.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette dører.
Dører i generelt fin stand uten større skader.
Dører har synlig overflateslitasje og brukspåvirkning. Tilstanden vurderes å være i tråd med alder, men vedlikehold eller utskifting kan påregnes over tid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Døren mellom gang og bad/vask er vanskelig og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren trenger en justering.
TG2 vurderes grunnet dør som er vanskelig og lukke

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene og malt betong i taket.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
8mm fall fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk. 10 mm oppkant ved den ene døra og 15mm oppkant ved den andre.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist en liten flate med bom under ei flis, ikke hele flisen bare en liten flate midt under.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd 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.

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig med bom under flisen men bør holdes et lite øye med. konsekvensen kan bli at fugene eller flisen kan sprekke. Ved et slikt tilfelle anbefales det å gjøre utbedringer.
Det er også installert dusjkabinett så det er minimalt med vannsøl på gulvet.
TG2 vurderes grunnet lite fall i forhold til kravet og liten bom under flis.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre plastsluk og ukjent membran og tettesjikt. Sluk antas være fra byggetid.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er passert halvparten av forventet levetid.
Forventet levetid på membran er ca 20år.
Forventet levetid Plastsluk er ca 30-50år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder



sluk

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med 2 nedfelte servanter, 1 greps blandetbatteri og speile med lys over servant.
Høyskap med med vaskemaskin, tørketrommen og bereder.
Dusjkabinett i hjørnet.

Innredning og sanitærutstyr i fin teknisk stand.
Dør foran bereder er litt preg av fukt.



Tilstandsrapport



ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk på veggen og tilluftspalte under dørblad.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt da aktuelle vegger går mot toalettrom og betongvegg.

KJØKKEN

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter. benkeplate av laminat, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri.
Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, micro og platetopp.

Innredningi fin teknisk stand. skuffer og skap sporadisk testet og fungerer fint.
komfyrvakt er montert. Vannstoppsystem er ikke montert.



ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Mekanisk avtrekk på veggen på kjøkkenet.

SPESIALROM

ETASJE 4 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på vegger og gulv. Plater i taket.
Gulvstående toalett. Glatt innredning med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri, speile med lys over servant.
Mekanisk avtrekk i taket og tilluft under dørblad.
Ingen registrerte bom under flis.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber med plastkappe som antas være fra byggeår.
Stoppekran i luke på badet. ikke funksjonstestet grunnet alder og risiko.
Ingen lekkasjer påvist på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på vannrør av kobber er ca 60år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Strakstiltak anses ikke som nødvendig da det er ingen åpenbare tegn på lekkasje. Eldre anlegg må holdes et ekstra øye med da disse er større sjans for plutselig lekkasje.
TG2 vurderes grunnet alder.

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av PVC som antagelig går over til soil. Bygningsdelen ligger skult i grunnen og er ikke tilstrekkelig inspisert.
Ingen ubehagelige lukter fra avløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid avløp av soil er ca 50-100år.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG2 vurderes grunnet alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindue og i vegg.
Mekanisk avtrekk på bad/vask, toalettrom og kjøkken. Dette er koblet til et felles system i blokka.
Det er naturlig ventilasjon noen som er vanlig i boliger fra denne tiden.
Ventilasjon er noe som burde vurderes forløpende etter behov og bruk av boligen.
Ved endret bruk kan det kreves endret ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Daikin varmepumpe.
Hjemmelshaver antar den er 2 år gammel.
Normalt vedlikehold som rensing av filter og service må forventes.
Anbefalt serviceintervall er ca 2år.
Forventet levetid ca 10år.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO varmtvannsbereder på 117L fra -14.
Bereder plassert oppå vaskemaskin.
Evt lekkasjevann ledes ned på flisene og mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er avvik:

Varmtvannsbereder er passert over halvparten av forventet levetid.
Forventet levetid på varmtvannsbereder er ca 20år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig.
Det anbefales og etablere tilfresdstillende el-tilkobling men det er ikke et krav.

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

Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1981 Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

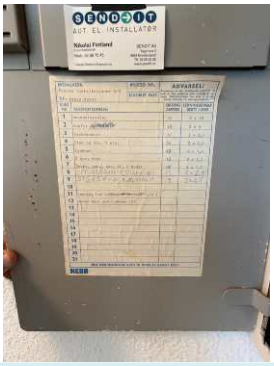
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anbefaler alltid det når det ikke foreligger samsvarserklæring.





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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

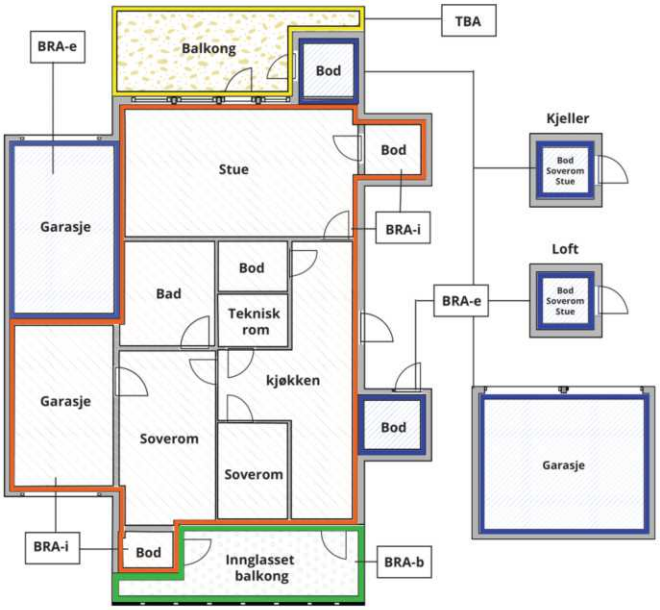
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasje 4	81			81	18		81
Etasje 5	40			40	30	11	51
SUM	**121**				**48**	**11**	**132**
SUM BRA	**121**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 4	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bod, gang, toalettrom		
Etasje 5	Soverom, tv-stue		

Kommentar

Bod i kjeller målt til 5,5m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegningene er utrolig vanskelig og tyde fra en dårlig skanning. Antar alt stemmer med dagens bruk.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	115	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Plommeveien 5 A

Hjemmelshaver
Hånes Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HÅNES TERRASSE BORETTSLAG	956254000			Roland Andrea

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
104

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert nabolag med kort vei til butikk og div aktiviteter.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	24.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260206

Selger 1 navn
Andrea Roland

Gateadresse
Plommeveien 5 A

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4635

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 11

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

Document reference: 131260206

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært vannlekkasje fra øveste balkong i 2. etasje og inn i leiligheten på grunn av store mengder vann etter snøsmelting. Dette ble så fikset opp i ved at balkongen ble renovert. Vannskader i leiligheten ble fikset også opp i. Det var også en vannlekasje på grunn av et rør som sprakk på en vannkran på balkongen. På grunn av store mengder trengte vannet inn i leiligheten, sannsynligvis fulgte det røret som gikk inn på badet i leiligheten. Dette røret ble permanent stengt av rørlegger, og vannskadene i leiligheten ble igjen fikset opp i av forsikringsselskap.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renovering av balkongen i 2. etasje. Det var borettslaget som leide inn firma som utførte renovasjonen ettersom det gikk på forsikring deres. Borettslaget må derfor eventuelt kontaktes for dokumentajson av de som utførte arbeidet.

Arbeid utført av: ToFire AS

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

Document reference: 131260206

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

Beskrivelse: Skaderapport etter vannlekkasjene som nevnt tidligere. Dette kan evenutelt fås av borettslag/forretningsfører.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet ikke om det vil øke felleskostnader/gjeld, men styret vil gjennomføre rens av ventilasjonsrørene i alle leilighetene i inneværende år.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260206

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131260206

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Roland	5a81e7db9cd8c16b2191f7bbf97e24fce30d5bad	19.04.2026 19:18:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260206

- 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

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

VEDTEKTER
FOR HÅNES TERRASSE BORETTSLAG

REVIDERT 17. MARS- 2022

§1. NAVN, LAGSFORM OG FORMÅL

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

§2. ANDELER OG ANDELSHAVERE

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

§3. SAMEIE

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

§4. OVERFØRING AV ANDEL

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

§5. SALG, FORKJØPSRETT OG OVERTAKELSE

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

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

§6. BRUKSRETT OG ANSVAR

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

§7. BRUKSOVERLATING AV LEILIGHETEN

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

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

2. Leietaker/bruker av leiligheten skal ha bostedsadresse i borettslaget.

3. Andelshaveren som bor i boligen selv, kan overlate bruken *av deler av den* til andre, uten søknad.

4. *Utlån* av leiligheten utover 14 dager skal godkjennes av styret.

5. Styret skal gi skriftlig svar på søknad om utleie og utlån, innen 30 dager etter at den er mottatt.

6. Styret kan nekte en andelshaver å overlate bruken av leiligheten til andre, dersom særlige forhold ved andelshaveren, brukeren eller tiltenkt bruker, gir grunnlag for det.

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

8. BRUKSOVERLATING AV BOD OG PARKERINGSPLASS

Se Husordensreglene.

§9. VEDLIKEHOLD OG ANSVAR

1. Bygningene og tomtene er borettslagets eiendom, og alle borettslagets beboere skal påse at den inn- og utvendige behandling av dette er forsvarlig. Styret plikter å sørge for vedlikehold av borettslagets felles verdier og eiendom, jfr. Borettslagsloven.
Styret skal følge opp meldinger om dette fra beboerne, og sørge for at vedlikeholdet blir utført. Beboerne plikter derfor å melde fra til styret om slikt behov for vedlikehold, straks dette oppdages.

2. Vedlikehold av den enkelte leilighets indre er andelshaverens *særlige ansvar*. Det inkluderer bl.a. vindusglass, ytterdører m/lås, sikringsskap, kjøkkenventilator, varmtvannsbereder, røropplegg (unntatt fellesrør), elektriske ledninger, kontakter og koblinger, og pliktes vedlikeholdt for egen regning.

3.*Installering av kjøkkenventilator med motor er tillatt. Utlufting fra kjøkkenventilator kan legges ut mot kjøkkenterrasse. Ta evt. kontakt med styret.*
VVS- og el. arbeider skal utføres av autoriserte fagfolk for å unngå lekkasjer og brann.

4. Ved legging av parkett og andre harde gulvbelegg, skal det brukes trinnlyd-dempende isolasjon.

5. Andelshaver plikter å utføre ytre vedlikehold av leiligheten. Takrenner, nedløp og sluker skal holdes åpne, og alt som tilhører leiligheten som kan nås fra altaner og terrasse, skal behandles ved behov og etter intervaller fastsatt av styret. Membranen som er påført utvendige gulv, eller som blir påført etter hvert, skal ikke brytes eller skades ved at det for eks. bores hull i gulvet o.l.
En ev. senere påsmøring av membran, bytte eller reparasjon av fliser og belegg, er andelshaverens ansvar, og skal utføres profesjonelt for å unngå lekkasjer.
Overganger fra gulv til vegg, beslag og skjøter i disse mot vegg og dør, skal holdes tette. Hull i murvegger skal sikres mot vann-inntrengning. Det skal ikke bores hull i beslag på mur og murkanter.

6. Andelshaveren er ansvarlig for ev. lekkasjer til, og for skader på, egen eller andres leilighet dersom dette skyldes brudd på noen av punktene over.

7. Maling til utvendig bruk på vegg, tak og vinduer blir kjøpt inn av borettslaget, og distribueres av styret etter behov. Øvrig materiell som koster, silikon o.l. skal holdes av beboerne. Ev. arbeidskostnader til andelshaverens pliktige vedlikehold, skal dekkes av den enkelte.

8. Rep. eller utskifting av rekkverk m/ glass, kledning, ytterdører utenom låser, vindusrammer, takrenner og nedløp, skal bekostes av borettslaget, *dersom dette ikke skyldes dårlig vedlikehold eller andre forhold andelshaveren kan lastes for*, eller er skader etter f. eks. hærverk eller innbrudd.

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

§10. ENDRINGER, OMBYGGING OG MONTERING AV UTSTYR

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

§11. INNKALLING OG FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING

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

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

§12. GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLINGEN

1. Generalforsamlingen skal ledes av styreleder, eller en annen som blir valgt til møteleder.
2. Følgende er fast prosedyre:
- -Konstituering.
- -Godkjenning av innkalling.
- -Godkjenning av årsberetning fra styret.
- -Gjennomgang av økonomien og fastsettelse av budsjetter.
- -Behandling av saker og forslag som er nevnt i innkallingen.
- -Valg av revisor, styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite.

3. Andelshaverne som er registret før møtet begynner har stemmerett, og 1 stemme hver.
4. Andelshaverne kan stemme ved fullmakt for 1-en andelseier som ikke møter.
5. Møteleder skal sørge for at det skrives protokoll fra møtet.

§13. GENERALFORSAMLINGSVEDTAK

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

§14. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

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

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

§15. VALG AV STYRET, OG STYRETS SAMMENSETNING

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

§16. STYRETS OPPGAVER OG PLIKTER

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

§17. STYREVEDTAK

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

§18. REPRESENTASJON OG FULLMAKT

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

§19. HENVENDELSER TIL STYRET

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

§20. FORSIKRING

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

§21. FELLESKOSTNADER OG STRØM

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

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

§22. PANTESIKKERHET I ANDELEN

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

§23. NØKLER OG LÅSER

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

§24. TV OG INTERNETT

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

§25. TRAPPEVASK

Borettslaget bruker et eksternt firma til trappevask i alle oppgangene.

§26. VAKTMESTER.

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

§27. MISLIGHOLD AV VEDTEKTER, REGLER OG BESTEMMELSER

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

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

§28. LOVVERK

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

Styret i Hånes Terrasse Borettslag.

Hånes Terrasse BRL

PLOMMEVEIEN 1-3-5, 4635 KRISTIANSAND

HUSORDENSREGLER

FOR HÅNES TERRASSE BORETTSLAG

REVIDERT 07 APRIL 2022

§1. HUSORDENSREGLENE

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

§2. RO

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

§3. LÅSING AV INNGANGSDØRER

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

§4. BRUK AV ALTAN OG TERRASSE

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

§5. OPPBEVARING AV PROPAN OG BRANNFARLIGE VÆSKER

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

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

§6. OPPBEVARING AV PERSONLIG UTSTYR PÅ FELLESOMRÅDER

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

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

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

§7. BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

§8. KILDESORTERING / SØPPELHÅNDTERING

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

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

§9. TV OG INTERNETT

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

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

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

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

§10. NØKLER OG LÅSER

Se Vedtektene.

§11. DYREHOLD

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

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

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

§12. FELLESAREALER

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

§13. PARKERING / GJESTEPARKERING

Se borettslagets Parkeringsregler.

§14. LADING AV EL-BIL O.A.

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

§15. PORTÅPNER TIL GARASJEN

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

§16. OVERVÅKNINGSANLEGG

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

§17. VAKTMESTERTJENESTEN

Utgår

§18. TILHENGER

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

§19. TRAPPEVASK

Vask av trappene blir utført av et eksternt firma.

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

Se Vedtektene.

§21. UTLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

Se Vedtektene.

§22. UTLEIE OG UTLÅN AV BOD OG PARKERINGSPLASS

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

§23. HENVENDELSER TIL STYRET

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

Styret i Hånes Terrasse Borettslag.

Frittstående Borettslag:	Hånes Terrasse – Plommev. 5 D
Org.nr:	956 254 000
Andelseier	ANDREA ROLAND
Andelsnummer/partialobl. pål.	104/170.000
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 1.7.24
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 +
	Fakturagebyr kr. 10 om avt.giro ikke tegnes
Relevante rettigheter og forpliktelser for innehaver:	Konferer med borettslaget
Styreleder/ansvarlig boligomsetning:	Per Kr Pripp
Mail	post@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 +25% mva.	Kr. 3 400 « 850 = kr.4 250
Forkjøpsrettsgebyr	Kr. 8.112
Eventuelle restanser:	Ta kontakt før oppgjør
Vedlegg:	**Vedtekter,Husordensregler,årsregnskap**
Husdyrhold	Se vedtekter
Meglerfirma:PRIVATMEGLEREN	Karoline.sedberg.kober@privatmegleren.no
Saksbehandler i DKS AS	**BERNT.IVAR@dksas.no**

Kr.sand, 17.04.2026

HÅNES TERRASSE BRL

Faktura

Fakturanr: 4233770
Fakturadato: 01.04.2026
Leveringsdato: 01.04.2026
Deres referanse:
Rekvisisjon:

Kundenr. 100317
Roland Andrea
Plommeveien 5 A -H0502

4635 KRISTIANSAND S

Varenr	Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
Periode 01.04.2026-30.04.2026					
1	Felleskostnad 101	1,00	6815,00		6 815,00
Periode 01.04.2026-30.04.2026					
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: 7 668,00

Totalsum: 7 668,00

Sum å betale: 7 668,00

BELASTES VIA AVTALEGIRO

Forfallsdato:	KID:	Bankkonto:	Sum å betale:
20.04.2026	423377001003178	65020510050	7 668,00

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

Velkommen

til

Håmes Terrasse BRL

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 evnt. 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

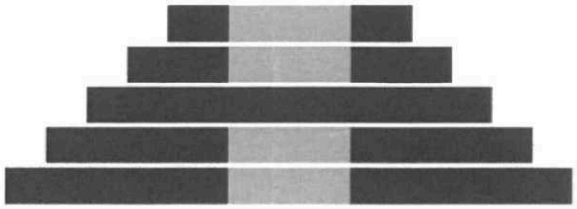
For å sikre andelseiernes ro, orden og et hyggelig bomiljø, har vi husordensregler/vedtekter som den enkelte andelseier har plikt til å følge.

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



Håmes 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 ila 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 grøntkommiteen, 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 forurenser 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	Siegelinde Kolflaath	Børre Thoresen
Styreleder	Nestleder	Styremedlem

Inger M. Åsland	Liv Anita Engdahl
for Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

a) Driftsinntekter.

Inntektsføringen av innbetalingene fra sameierne skjer på utfaktureringstidspunktet

b) Omløpsmidler / kortsiktig gjeld.

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

c) Fordringer.

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

RESULTATREGNSKAP
HÅNES TERRASSE BORETTSLAG

	Noter	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 driftsinntekter	13	96 893	47 413	49 784	101 738
SUM INNTEKTER		**8 338 457**	**7 861 651**	**8 256 364**	**8 755 380**
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	62 841	65 919	69 215	69 215
Styrehonorar	2	167 000	149 000	170 000	170 000
Avskrivninger	3	44 400	28 759	25 000	0
Revisjonshonorar	4	18 000	17 500	18 375	19 375
Forretningsførerhonorar		175 000	170 000	178 500	183 750
Andre honorarer	11	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
Forsikringer	7	537 775	409 925	480 421	550 000
Kommunale avgifter	6	1 536 458	1 519 975	1 700 000	1 600 000
Fellesstrøm (netto)		41 786	135 385	142 154	100 000
Vedlikehold/andre driftskostnader	5,14	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
Rentekostnader	8	-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 felleskostander		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 møteutgfiter	32 250
Internkontroll Li1	6 250
Dørtlf.	5 079
Fellestiltak,feiing container –fellesarealer	27 259
Diverse kostnader m.m.	43 677
I alt	1 663 968

Revisjon Sør

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

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Hånes Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning for 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Kristiansand, 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.

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: ec0ac00d92964ed0a2b7ea4dd0cb75a3aee19fb9517faeab276b75800066362c3f09f390257f471f21dddad73c1952184c9dd70a6f574226dcaeabd3139cc910

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 KOMITÈ I HÅNES TERR. BRL.

Innsender Christian Lind trakk saken.

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: ec0ac00d92964ed0a2b7ea4dd0cb75a3aee19fb9517faeab276b75800066362c3f09f390257f471f21dddad73c1952184c9dd70a6f574226dcaeabd3139cc910

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

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: ec0ac00d92964ed0a2b7ea4dd0cb75a3aee19fb9517faeab276b75800066362c3f09f390257f471f21dddad73c1952184c9dd70a6f574226dcaeabd3139cc910

Signatur sertifikat

Dokumentnavn:
Til signering - Protokoll fra generalforsamling 2026

Unikt dokument Id:
0b2489f3-979a-40e5-9ab8-a6573b15fd5d

Dokument fingeravtrykk:
ec0ac00d92964ed0a2b7ea4dd0cb75a3aee19fb9517faeab276b75800066362c3f09f390257f471f21
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

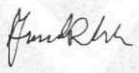
Tillitsfullt tidsstempel:
2026-04-13 12:44:54 UTC



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

GetAccept

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

Revisjonslogg

Tillitsfullt tidsstempel	Hendelse med innsamlede 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

GetAccept

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

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)

GetAccept

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

Oversiktskart

Adresse: **Plommeveien 5D, 4635 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/63/412/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 15045 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.04.2026



Matrikkelkart

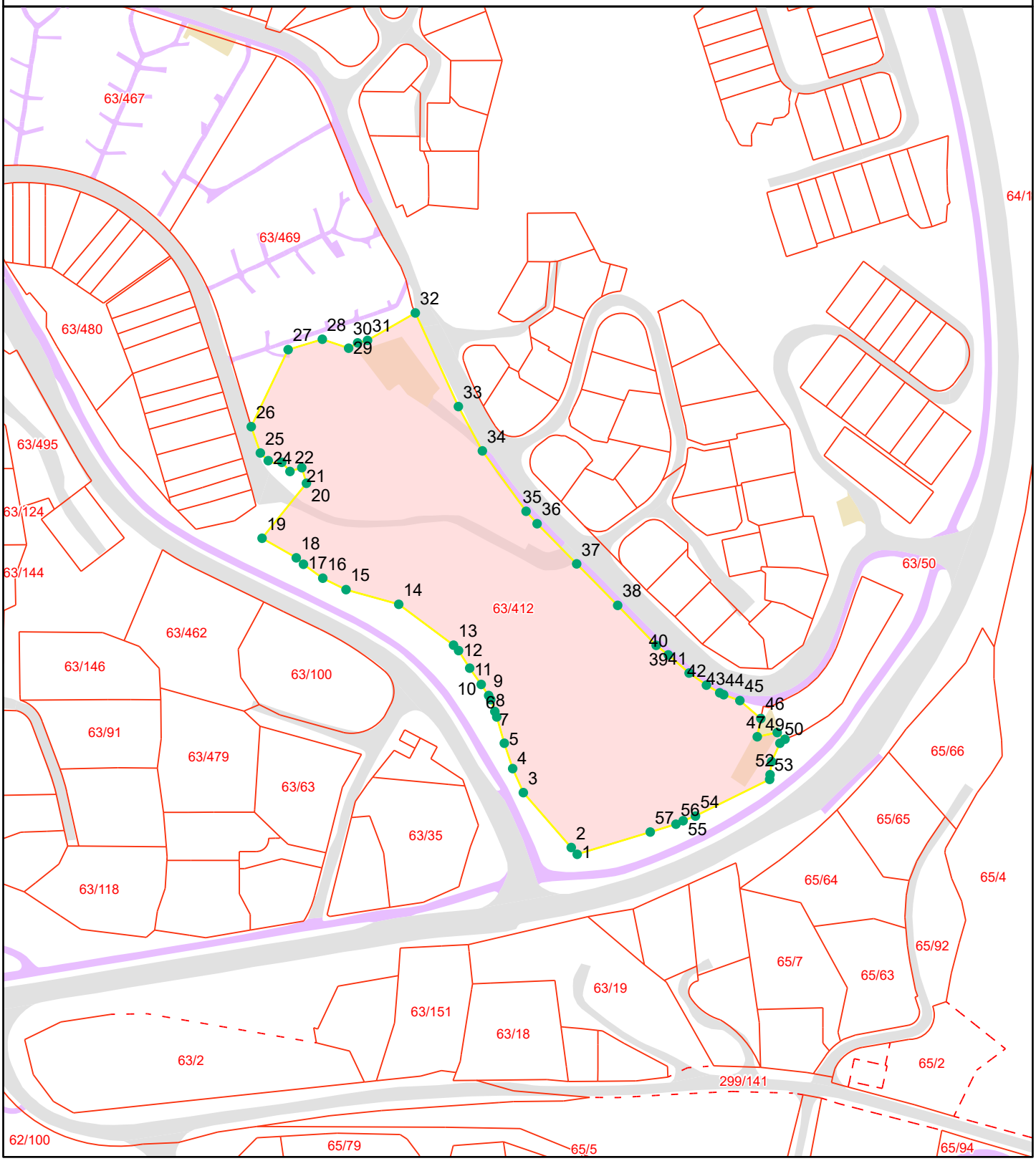
Adresse: **Plommeveien 5D, 4635 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/63/412/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 15045 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 15045 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6448002.08	446855.2	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	3.33	0
2	6448004.58	446853.01	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	26.93	0
3	6448024.81	446835.32	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	9.71	0
4	6448033.67	446831.39	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	9.87	0
5	6448043.02	446828.3	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	10.09	0
6	6448052.7	446825.51	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	2.15	0
7	6448054.72	446824.79	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	4.62	0
8	6448059.08	446823.3	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	1.72	0
9	6448060.61	446822.52	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	4.93	0
10	6448064.69	446819.77	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	7.37	0
11	6448070.69	446815.52	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	7.68	0
12	6448077.17	446811.42	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	2.73	0
13	6448079.16	446809.56	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	25.28	0
14	6448094.22	446789.32	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	20.23	0
15	6448099.63	446769.87	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	9.58	0
16	6448103.85	446761.29	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	8.8	0
17	6448108.98	446754.16	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	3.57	0
18	6448111.35	446751.5	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	14.57	0
19	6448118.57	446738.88	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	26.1	0
20	6448138.83	446755.25	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	10	6.01	0
21	6448144.58	446753.54	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	10	4.6	0
22	6448143.18	446749.17	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	4.53	0
23	6448146.56	446746.17	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	5.23	6.013
24	6448147.17	446741.15	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	4.06	0
25	6448150	446738.25	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	10.28	0
26	6448159.69	446734.89	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	31.55	0
27	6448188.08	446748.5	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	13.22	0
28	6448191.92	446761.12	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	10.28	0
29	6448188.62	446770.83	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	3.88	0
30	6448190.59	446774.16	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	3.77	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 15045 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6448191.5	446777.81	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	20.36	0
32	6448201.61	446795.44	Mur	Borehull	GPS Fasemåling RTK	10	38.06	0
33	6448167.11	446811.34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	18.62	0
34	6448150.77	446820.2	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	27.54	0
35	6448128.51	446836.33	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	6.15	0
36	6448123.92	446840.4	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	20.84	0
37	6448109.12	446855.01	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	21.56	0
38	6448093.83	446870.15	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	20.5	0
39	6448079.1	446884.35	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	5.71	0
40	6448075.58	446888.83	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	10.21	0
41	6448068.89	446896.51	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	7.81	0
42	6448064.43	446902.9	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	5.68	0
43	6448061.6	446907.81	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	1.62	0
44	6448060.9	446909.27	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	6.37	0
45	6448058.75	446915.25	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	10.21	0
46	6448052.13	446922.99	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	Terrengmålt	10	6.87	0
47	6448045.4	446921.67	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	Terrengmålt	10	7.56	0
48	6448046.95	446929.05	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.78	0
49	6448044.5	446931.92	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.42	0
50	6448043.01	446930.02	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	7.44	0
51	6448036.24	446926.96	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	4.86	0
52	6448031.42	446926.4	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.74	0
53	6448029.69	446926.24	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	30.6	0
54	6448016.17	446898.86	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	4.87	0
55	6448014.45	446894.31	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.95	0
56	6448013.18	446891.65	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	9.93	0
57	6448010.29	446882.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	28.25	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Plommeveien 5A

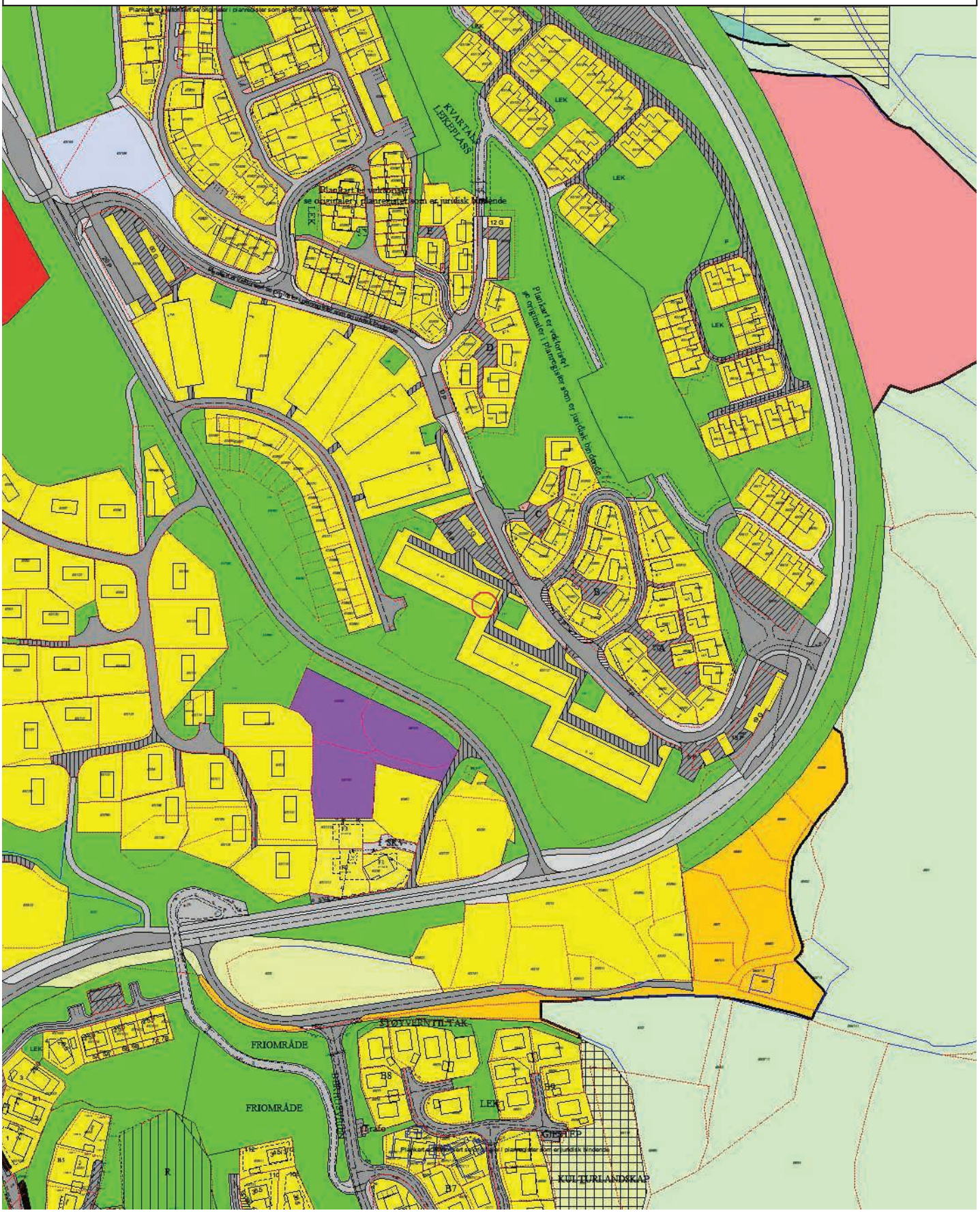
Dato: 17.04.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 253

HÅNESOMRÅDET A OG B
Tidligere stadfestet av 17.12.73

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

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

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

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

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

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

Alle tiltak skal gis en god terrengtilpasning.

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

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

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

   For garasjer er arker og kvister er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

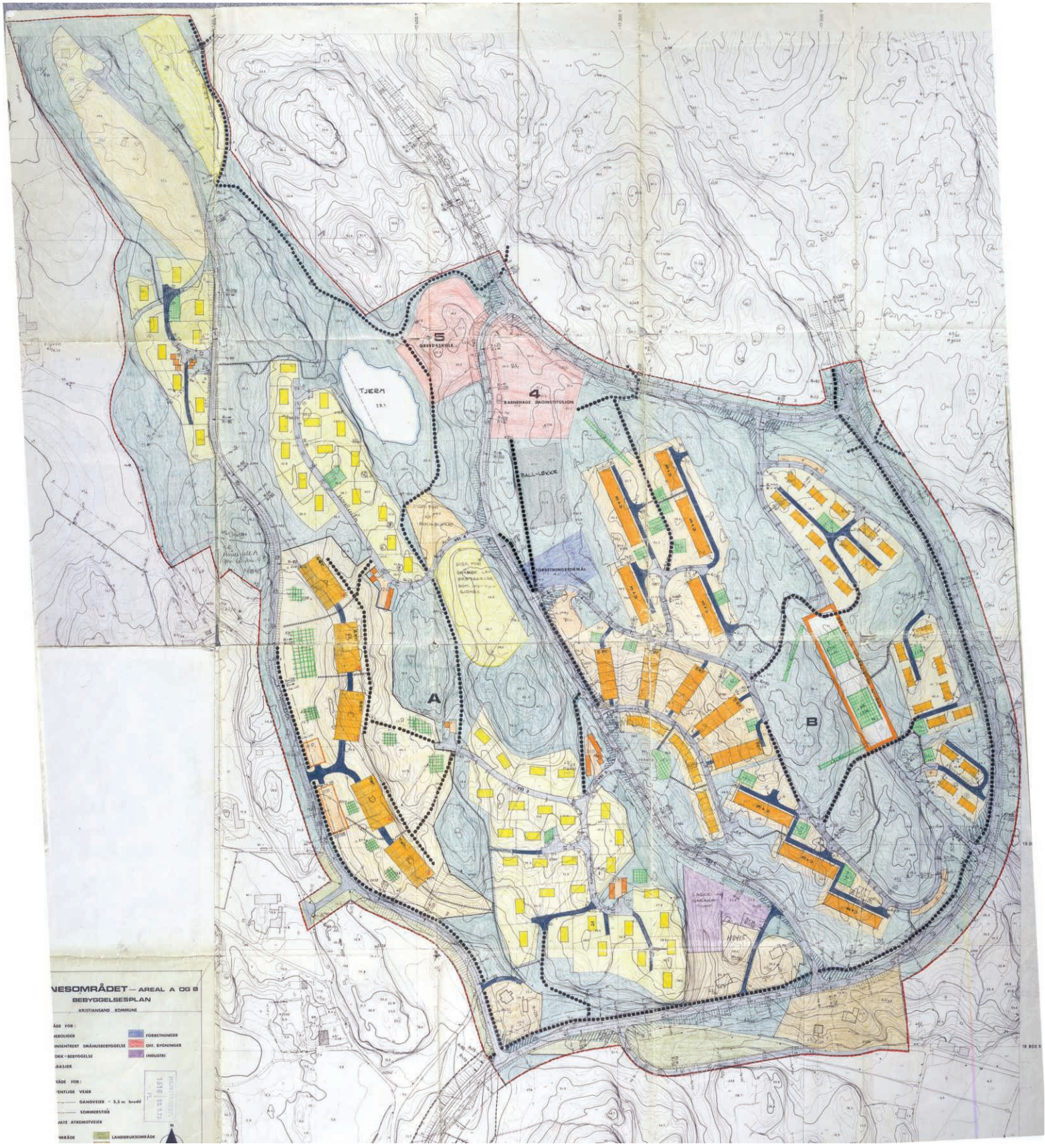
§ 9.
Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmeler.

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

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

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

§4a rettet etter mindre endrings vedtak 29.05.2017


5
GRUNNSKOLE
4
BARNEHAGE DAGINSTITUSJON
TJERN
BALL-LØKKE
A
B
NESOMRÅDET — AREAL A OG B
BEBYGGELSESPLAN
KRISTIANSAND KOMMUNE
FORRETNINGER
OFF. BYGNINGER
INDUSTRI
LANDBRUKSOMRÅDE

Plommeveien 5A

Nabolaget Hånes/Berhus - vurdert av 149 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Heståsen skole (1-3 kl.) 182 elever, 9 klasser	10 min 0.8 km
Brattbakken skole (4-7 kl.) 261 elever, 13 klasser	14 min 1.2 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 220 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	11 min 8.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge YX Håneskrysset	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kirsebærveien Linje A2, M2, N2	4 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	10 min 8.7 km
Kristiansand Kjevik	11 min

BARNEHAGER

Rakkerungan barnehage (1-4 år) 24 barn	7 min 0.5 km
Jordbærveien barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min 0.6 km
Timenes Gårds- og naturbarnehage (... 21 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Hånni	5 min
Kiwi Hånes	18 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

VARER/TJENESTER

Rona Senter	5 min
Vitusapotek Lauvåsen	18 min
Sørlandssenteret Vinmonopol	8 min

SPORT

Plommeveien aktivitetsanlegg	5 min
Hånesbanen	6 min
Randesund fysio og Tr.senter	13 min
Fitness 24/7	18 min

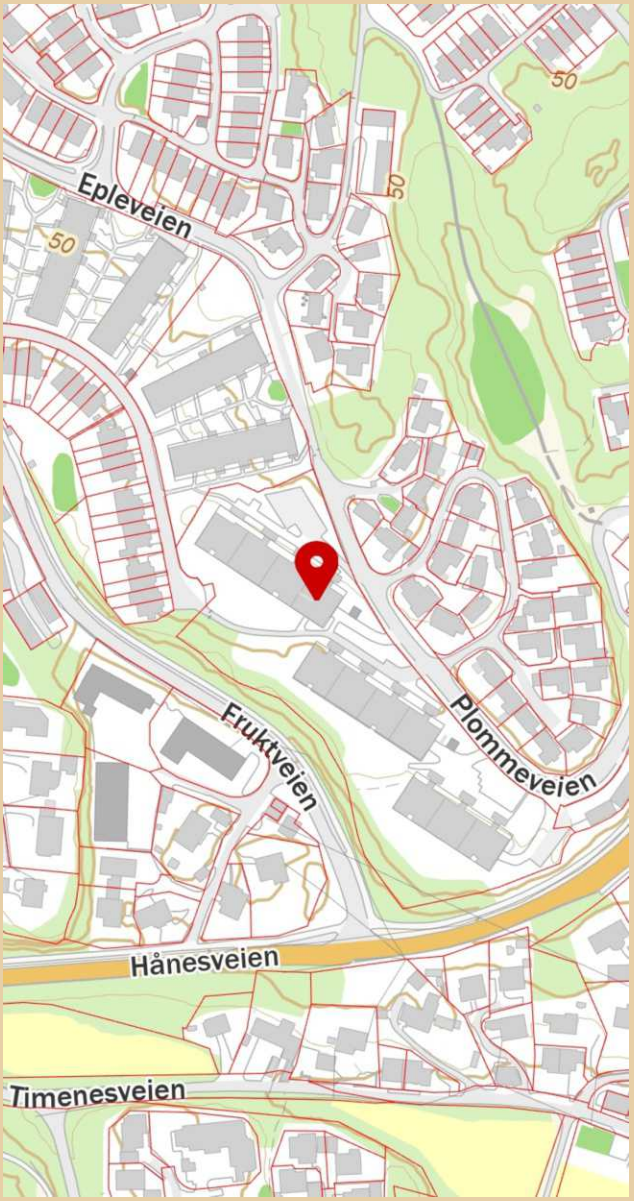
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Plommeveien 5 A, 4635 Kristiansand S
Gnr. 63, Bnr. 412, andelsnr. 104 i HÅNES TERRASSE BORETTSLAG,
Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260206

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jonas Jaatun

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 994 19 580

E-post: jonas.jaatun@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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 Eiendomsmeglingsgruppen, 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 budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig 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.
