PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG
KJERRHEIA 8D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Vedtekter/husordensregler

Reguleringskart og bestemmelser

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kjerrheia 8 D, 4621 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 14, bnr. 577

Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 15.05.2025 **Rapportdato:** 21.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20308-2073 **Referansenummer:** YP3612

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Løvdal **Vår ref:** Takstmann Henrik Løvdal

Medlem av Sørlandstakst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømrerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger.
I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energitiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i Vågsbygd, Kristiansand.
Leiligheten er pusset opp inni.
De fleste vinduer er byttet. (Kun stuevindu som er eldre).
Dører er byttet.
Borettslaget har el-sjekk hvert år.
Avløpsrør er rehabilitert.
Badet er delvis pusset opp med flis på flis. Nye dusjdører, vask og armaturer.

Borettslaget vurderer når utvendig fasader må pusses opp eller byttes. Det pleier å være borettslaget som gjør den jobben.

Det er bare gjort innvendig befaring i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Eldre stuevindu. Det må etter hvert byttes.
Vinduer ellers i leiligheten er byttet.
Ytterdører er byttet.
Balkong i mur ut i fra stuen. Rekkverk i mur. Høyde på rekkverk er 90 cm. Det var datidens krav.

INNVENDIG Gå til side

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er pusset opp.
Etasjeskillere i betong. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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.
Gulvet i gangen ligger litt lavere enn gulvet i stuen. Det er laget slik.
Peisovn. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll.
Innvendige dører ok.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er delvis oppusset. Det er lagt flis på flis av murer. Innredning og sanitærutstyr er byttet i 2024.
Fliser på vegger. Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.
Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. 20 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Ved den andre sluket er det 4 mm fall fra døren og bort til slukristen. Det er termostat på veggen som indikerer at det er varmekabel i gulvet. Funksjon er ikke kontrollert.
Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuktsikring.
Eier opplyser om at det er lagt nye fliser oppå eldre fliser. Det er brukt eldre belegg som membran. Det har nådd forventa levetid.
Rørlegger byttet dusjdører, armaturer og servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Vegghengt toalett er ikke byttet. Det har ikke spalte ut for overvann eller kondens. (Åpning langs gulvet er for å hvis eventuelle lekkasjer).
Avtrekk i veggen fra felles anlegg i bygget.
Vegger av ytong. Da blir det ikke boret hull.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Vannstopp er koblet til kjøkken.
Ny type avtrekksvifte. Bordvifte som trekker luften ned i skuff i innredningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Stoppekran på badet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen.
Vannrør av kobber og plast.
Avløpsrør av plast og soil. Eier opplyser om at det er rehabilitert rør i blokka.
Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.
Stakeluke for avløpsrør er plassert i fellesområde i kjelleren.
Elektrisk vifte er montert i våtrom og kjøkken. Lufting fra vinduer.
Vvbereder på ca 120 liter fra 2024 i følge eier. Vvberederen er montert under kjøkkenbenken. Vvbereder kunne ikke sjekkes. Det er i følge eier tilkoblet vannstopp til vvberederen.
Automatsikringer i skap felles gang. Eier opplyser om at det er gjort årlig kontroll av elektrisk anlegg. Pålagt i borettslaget.
Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

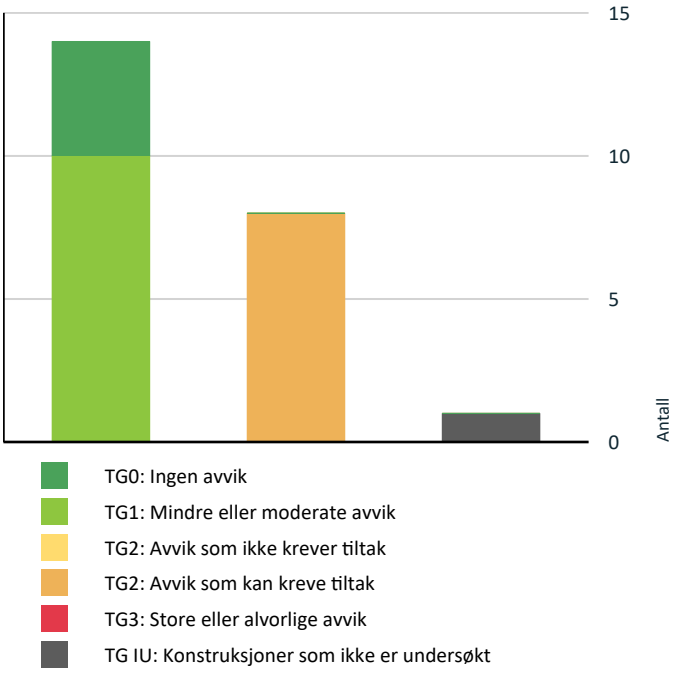
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har informert om boligen. Papirer som eier hadde er sjekket. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

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 > 3.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vindu i stuen er å regnes som eldre. På grunn av vinduets alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller er punktert.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 3.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 3.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2 Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1967

Kommentar
I følge tegninger og papirer fra kommunen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Eldre stuevindu. Det må etter hvert byttes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu i stuen er å regnes som eldre. På grunn av vinduets alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller er punktert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu må påregnes å byttes ut i fra alder, normal slitasje og energitap fra glass.



TG 1 Vinduer - 2

Vinduer ellers i leiligheten er byttet.



TG 1 Dører

Ytterdører er byttet.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

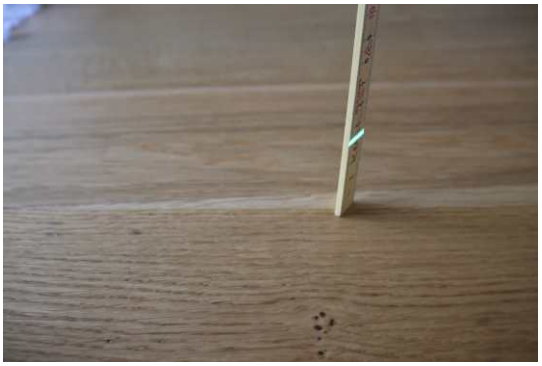
Balkong i mur ut i fra stuen. Rekkverk i mur. Høyde på rekkverk er 90 cm. Det var datidens krav.

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

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

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er pusset opp.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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.
Gulvet i gangen ligger litt lavere enn gulvet i stuen. Det er laget slik.



TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører ok.



VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Badet er delvis oppusset. Det er lagt flis på flis av murer. Innredning og sanitærutstyr er byttet i 2024.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

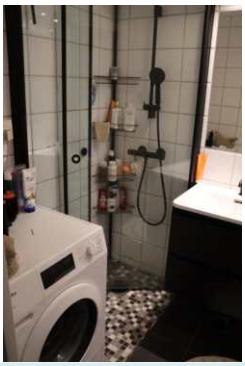
Fliser på vegger. Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser ok. Membran bak fliser har nå nådd mer enn halve levetiden. Den må etter hvert byttes. Dusjkabinett anbefales å brukes i rommet til vegger har ny fuktsikring.



3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

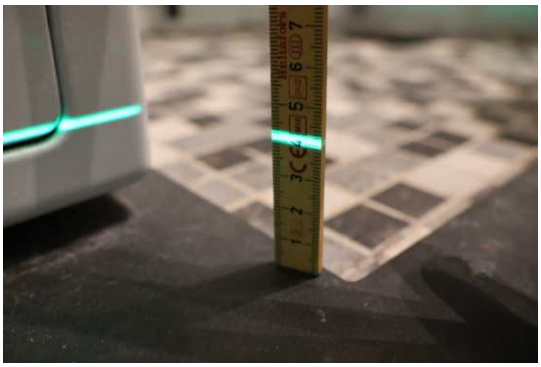
Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. 20 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Ved den andre sluket er det 4 mm fall fra døren og bort til slukristen. Det er termostat på veggen som indikerer at det er varmekabel i gulvet. Funksjon er ikke kontrollert.

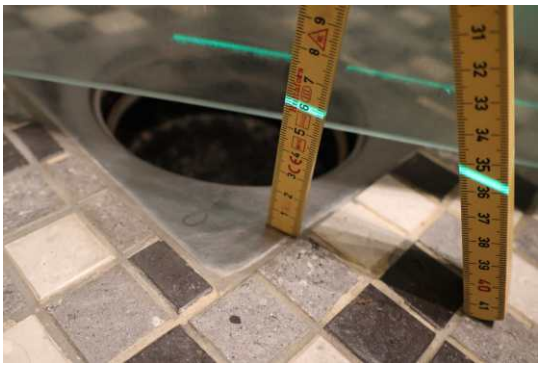
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

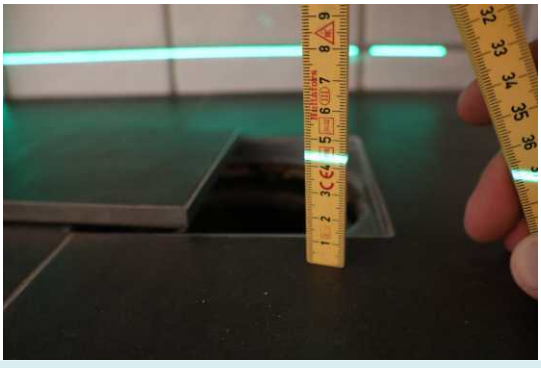
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.









3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuktsikring.
Eier opplyser om at det er lagt nye fliser oppå eldre fliser. Det er brukt eldre belegg som membran. Det har nådd forventa levetid.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.





3.ETASJE > BAD

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Rørlegger byttet dusjdører, armaturer og servant.
Opplegg for vaskemaskin.



3.ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning - 2**

Vegghengt toalett er ikke byttet. Det har ikke spalte ut for overvann eller kondens. (Åpning langs gulvet er for å hvis eventuelle lekkasjer).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

3.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk i veggen fra felles anlegg i bygget.

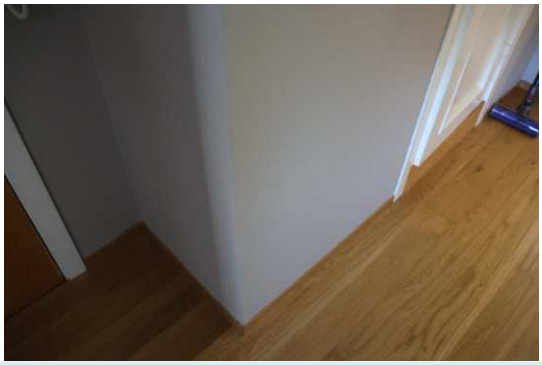


3.ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Vegger av ytong. Da blir det ikke boret hull.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Vannstopp er koblet til kjøkken.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ny type avtrekksvifte. Bordvifte som trekker luften ned i skuff i innredningen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

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

Etter ny lov er det "krav" til rør ut av veggen for kjøkkenviften. Men det betyr ikke at kjøkkeviften som er der i dag må byttes eller det må gjøres tiltak. Denne typen vifte kan virke godt nok.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran på badet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Vannrør av kobber og plast.

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

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

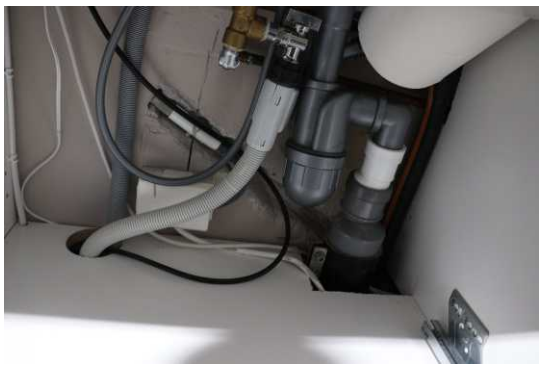




TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast og soil. Eier opplyser om at det er rehabilitert rør i blokka.
Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Stakeluke for avløpsrør er plassert i fellesområde i kjelleren.



TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte er montert i våtrom og kjøkken. Lufting fra vinduer.

TG 0 Varmtvannstank

Vvbereder på ca 120 liter fra 2024 i følge eier. Vvberederen er montert under kjøkkenbenken. Vvbereder kunne ikke sjekkes. Det er i følge eier tilkoblet vannstopp til vvberederen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i skap felles gang. Eier opplyser om at det er gjort årlig kontroll av elektrisk anlegg. Pålagt i borettslaget.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er kun gjort en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1965

Kommentar
I følge tegninger og papirer fra kommunen.

Standard
Bodene har normal standard ut i fra byggetiden. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkle boder. Vegger i mur og tre. Ikke isolert.
Synlige flater ok i forhold til hvordan den er bygget.
Boder har vanlig alders og bruksslitasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

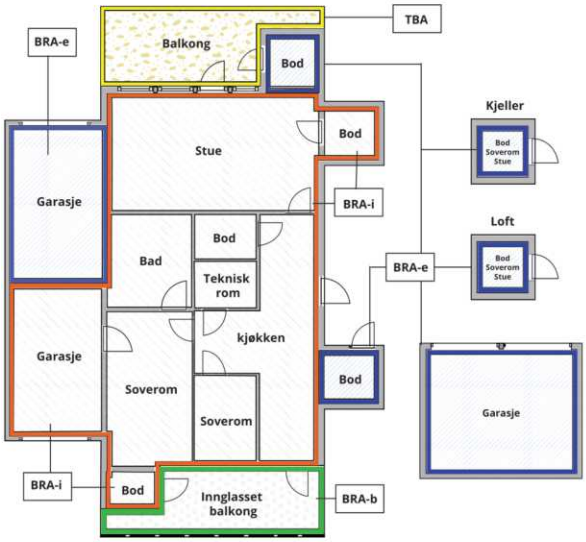
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.etasje	65			65	5
SUM	**65**				**5**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Entré, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men cirka opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Badet har fått nye fliser og innredning. Kjøkkeninnredning er byttet. Leiligheten er pusset opp.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		3		3	
Kjeller 2		3		3	
Kjeller 3		3		3	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Kjeller 2		Bod	
Kjeller 3		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	0
Bod	0	9

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen.
Bod	Bod med dør ute blir tatt med i eget felt. Den er ikke med i totalt areal, men blir satt opp som egen post. Boder er merket 3 H.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Christoffer Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	577		0	9157.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kjerrheia 8 D

Hjemmelshaver
Kjerrheia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
302/KJERRHEIA BORETTSLAG	954578801	302		Johnsen Christoffer

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
27

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Borettslag i Vågsbygd, Kristiansand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1966

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.08.1965		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.04.1968		Gjennomgått		Nei
Eier	15.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	22.11.2023		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	
2	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YP3612

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250273

Selger 1 navn
Christoffer Johnsen

Gateadresse
Kjerrheia 8D

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4621

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

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: 131250273

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Faglært rørlegger byttet dusjdører, armaturer og servant som dugnad. Jeg er selv faglært murer og har lagt flis på flis på gulvet og etablert nedsenk i dusjonen. Og lagt en ny flislagt slukrist på hoved sluken.
Arbeid utført av	Dugnad/egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Om vinteren når borettslaget åpner trekke til peis er det ikke mulig å ha vifte på badet på samtidig dersom du også fyrer.

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

Beskrivelse	Sopp i dusjen når jeg kjøpte. Fjernet det og la ny silikon. Ikke vært siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt inn to nye sikringer og trakk nye ledninger til kjøkkenet. En til oppvaskmaskinen og en til stekeovn. Alt gjort i forbindelse med oppussing av kjøkkenet.
Arbeid utført av	Bravida AS

Filer

Faktura_61741209 kjøkken strøm.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget sitt på felles parkeringsplass

Document reference: 131250273

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 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: Under forrige generalforsamling tok styret opp forslag om rehabilitering av fasade og balansert ventilasjon. Styret fikk fullmakt til å undersøke videre mtp kostnader og fremdriftsplan. Det ble ikke vedtatt noe, og det er usikkert om det vil bli vedtatt da dette må behandles ved en ny generalforsamling. Det er derfor pt. ingen informasjon om at kostnad/fellesgjeld vil øke.

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: 131250273

Tilleggskommentar

Kjøkkenet er montert av Strai. Alt av VVS på kjøkkenet har blitt utført av Aamodt VVS AS. Har blitt observert sølvkre av og til på badet. Som regel kun en. Vært nøye på støvsuging og rengjøring og ikke sett tilfeller etter det.

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: 131250273

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Johnsen	a34356f7c449fab6d9f761 7970409eff842b2b26	21.05.2025 13:48:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250273

- 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

Kjerrheia borettslag, org.nr. 954578801
Opplysninger er gitt: 19.05.25

Gnr./bnr.	14/577	
Eier	Christoffer Johnsen	
Andelsnummer	27	
Bolignummer	H0302	
Adresse	Kjerrheia 8 D, 4621 Kristiansand S	
Type leilighet	3-roms	
Andel gjeld	93 397	Pr. 31/12-2024. Kan ikke innfris individuelt.
Andel formue	27 867	Pr. 31/12-2024.
Rentekostnad	421	pr. mnd. (i snitt 2024, inkludert i fellesutgiftene (fradragsberettiget)).
Fellesutgifter, dette er prisen fra 01.01.2024.	3 702	pr. mnd. Inkluderer kommunale avgifter, forsikring, strøm fellesarealer, dugnad, vedlikehold av bygg og fellesareal. Kabel TV, vaktmester, fiber-tilgang, honorar til styre, regnskap og revisjon, medlemskap i Sørl. BBL., avdrag på lån og renteutgifter. Se årsregnskap for en komplett oversikt over borettslagets utgifter.
Eve. restanser	0	p.t. Ta kontakt igjen før oppgjør.
Gjeld pr.31.12.2024	4 600 000 2 565 000	pr. 31.12.2024 Lån fra Nordea som løper til 2040. Har 3 mnd nibor + kredittmargin 1,3%. Dette utgjør pr.10.03.25, rente effektiv på 5,75% iflg.Nordea. (Lånet var avdragsfritt frem til Mars 2021. opprinnelig på 7 milloner.) Serie etterskuddslån fra Nordea i forbindelse med rørfornyelsesprosjekt. Rente p.t 6,35% fra jan 2025(effektiv 6,54%) oppdatert pr. 26.03.25. Utløpsdato 30.06.2030.
TOTALT	7 165 000	
Eierskiftegebyr	4 875	Til konto 3000.07.50081 (trekkes fra selgeren i salgsoppgjøret).
Formann	Erling Stausland, tlf 91 31 79 46. e-post: Erling.Stausland@ColorLine.no	
Forretningsfører	Multi Regnskap AS, Fiskåveien 4A, 4621 Kristiansand. Telefon 380 00 450, Epost: june@multiregnskap.no.	
Boligbyggerlag	Det presiseres at borettslaget er medlem i Sørlandet boligbyggerlag.	
Forkjøpsrett	Skal lyses ut hos Sørlandet BBL. Ta kontakte med Sørlandet BBL direkte om evt. gebyr.	
Godkjenning	Søknad om godkjenning av andelseier sendes styret@kjerrheia.no.	
Overtakelse	Forretningsføreren og styret skal informeres om overtakelsesdatoen i god tid i forkant av overtakelsen. En representant fra styret skal være med under overtakelsen.	
Forsikringselskap	If Skadeforsikring avtalenr. SP5118602., betales i hht løpende faktura.	
Tomt	Eiet.	
Parkering	Garasje, carport eller oppstillingsplass kan leies ved henvendelse til styret.	
Annet	Alle leiligheter har innlagt fiber (levert av Telia (GET), Kollektiv Flex Universal 100. Husdyr som hund og katt er ikke tillatt. Ligningsverdi er satt av skatteetaten etter nye regler, så disse har jeg ikke. Nåværende eier finner denne på sin selvangivelse. Borettslaget er ikke med i sikringsfondet. Kjøper kan ikke holdes ansvarlig for selgers mislighold. Ved utleie må det sendes søknad til styret. Se vedtekter for mer info. El-bil landing: Det er 6 ladestolper tilgjengelig. Det er planlagt, men ikke besluttet, nye stuevinduer og nye innvendige tilbringingsrør for vann, innenfor de neste 5. årene (antatt kost. 3 mill.for vinduer og 6 mill.for rør).	
Opplysningene er gitt av June Pettersen v/ Multi Regnskap, e-post: june@multiregnskap.no		

Nytt mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtekter

for **Kjerrheia Borettslag** org nr **NO 954 578 801**

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den **31.03.2004**, sist endret generalforsamling 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kjerrheia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag.

Forretningsførselen ivaretas pr i dag av Multi Regnskap AS. Det er generalforsamlingen som skal vedta en eventuell endring av hvem som utfører forretningsførselen, etter anbefaling fra styret.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

(8) Dersom det oppstår skader som følge av andelshaverens manglende utførelse av sin vedlikeholdsplikt, og som kan dekkes av borettslagets forsikring, kan skaden dekkes av forsikringen dersom andelshaveren betaler borettslagets egenandel til forsikringsselskapet. Dersom skaden ikke kan dekkes av forsikringsselskapet plikter andelshaver å dekke skaden, og eventuelle følgeskader selv.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnader i Kjerrheia Borettslag omfatter også faste tileggstjenester jfr. egne kontrakter.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med ~~5~~ 3 varamedlemmer. Dersom et styremedlem flytter fra borettslaget trer vedkommende automatisk ut av styret på førstkommende generalforsamling.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Alle styremøter skal ha en formell innkalling hvor alle styrets medlemmer og varamedlemmer blir innkalt med en rimelig tid på minimum 4 dagers varsel. Dersom kravet om rimelig tid skal avvikes, skal samtlige styremedlemmer gi sin tilslutning til kortere innkallingstid. Det er frivillig for varamedlemmer å delta på styremøtene. Når et styremedlem har forfall, kalles varamedlem særskilt inn.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene, sendes ut til styremedlemmer og varamedlemmer snarest mulig etter styremøtet.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede og rettmessig innkalt i henhold til punkt 8-2 (2). Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av 2 andelseiere med 1 varemedlem for signering av utbetalinger til styret
- Valg av valgkomite bestående av 3 andelseiere med ~~3~~ 1 varamedlemmer
- Valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Nye vedtekter godkjent på ordinær Generalforsamling 31.03.2004. Endret på generalforsamling i 2021.

_____ _____

Sist endret juni 2021

Husordensregler for Kjerrheia borettslag

§1 Generelt

Andelshaver har ansvar for ro og orden i sin leilighet.
Andelshaver er også ansvarlig for at hans husstand og alle han gir adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig, ikke volder skade eller ubehag for andre beboere.

Husdyr som hund og katt, må det søkes spesielt om tillatelse fra styret, før dyret anskaffes/flytter inn.

Husleie (faste utgifter) skal betales forskuddsvis for en måned av gangen.
Skyldig husleie vil bli sendt til inkasso. Renter og omkostninger påløper.

Rundskriv eller meldinger fra borettslaget, skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Medlemmer av borettslaget har rett og plikt til tillitsverv i borettslagets arbeid.

§2 Husro

Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23 og 07.
Med ro, menes alminnelig husro slik at ikke andre beboere sjeneres. Man holder vanlig samtalenivå, og ikke spiller høy musikk/lyd.
Lyd høres godt gjennom åpne vinduer og verandadør.

Boring/banking/støyende maskiner er tillatt 08 – 19 (man-fredag).
På lørdag tillatt fra 09 – 18. På søn.- og helligdager er slik støy ikke tillatt.
Øving på musikkinstrumenter tillates man-lør 14 – 19. Ikke tillatt søn.-og helligdager.

§3 Lyd/strøm/tørketrommel

Radio/TV og musikkanlegg må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres.
Det er ikke lov å strekke strømførende ledninger ut fra kontakt i blokka med mindre ledningen er bevoktet.

Tørkeskap/tørketrommel som blåser ut fuktig luft, er ikke tillatt å ha i leilighetene.
Kondenstørketrommel tillates dersom skade ikke kan oppstå.

Adresse:
Kjerrheia Borettslag
Kjerrheia 6D
4621 Kristiansand

Telefon:
483 28 848

Organisasjonsnummer: 954 578 801

e-post:
styret@kjerrheia.no

§4 Fellesområder innendørs

Fellesområder som trappehus, kjellerganger, vaskerom og sykkelboder skal ikke brukes som privat lager av beboere. Det er ikke tillatt å lagre ting under trappa ned til kjelleren. *Barnevogner og sykler i daglig bruk kan unntas*. Sykler for øvrig kan plasseres i egen kjellerbod, felles sykkelbod i kjeller, eller i sykkelstativ utenfor.
I utvendige boder ved hver inngang må det være plass til det utstyr som skal plasseres der av styret, og det må være tilgang til El-komponenter som er montert der.
Det kan maksimalt oppbevares 2 sykler her, og boden er for øvrig ikke lagerplass for beboere.

Trappehusene er rømningsveier, og det tillates ikke å plassere sko eller annet utenfor døra si. Løpere/tepper i trappehus er ikke tillatt. Dørmatte foran døren tillates.
Lufting fra egen leilighet ut i trappehuset tillates ikke.
Foreldre må påse at barn ikke leker eller oppholder seg unødig i trappeoppgangene eller i kjeller. Om barn søler til trappeoppganger må foreldre snarest gjøre rent.
Det er også strengt forbudt at dyr går fritt i trappehus/kjeller.

Levende lys er ikke tillatt i innendørs fellesarealer grunnet brannfare.
Oppbevaring av gass i kjeller er ikke tillatt – i leilighetene tillates oppbevaring av inntil en 11 Kg gassbeholder.
Det tillates ikke å oppbevare fyrverkeri eller eksplosiver i kjeller- eller fellesareal.

§5 Ansvar for skader/tilgrising

I forbindelse med inn- og utflytting oppstår det transport av større gjenstander og løsøre i trappeoppgangen. Dersom skader skulle oppstå som følge av dette, er man selv ansvarlig for dette. Hvis det medfører at trappeoppgangen blir unødig skitten, da må man selv rengjøre trappene.
Samme gjelder om man har håndverkere i leiligheten, at trapper/inngangsparti blir feid/rengjort når håndverker går for dagen.
Andelshavere må sørge for renhold av egne kjellerboder og foran dørene der, ved for eksempel bæring av ved og annet som medfører tilgrising.

§6 Fellesvaskeri

Borettslaget har ett felles vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel, for fri benyttelse. Vaskeriet ligger i kjeller i Kjerrheia 8d, og alle nøkler passer i dørene for å komme dit.
Vaskeriet kan benyttes i følgende tidsrom:

Man-fredag: 08 – 21 Lørdag: 08 – 18 Søn/helligdager stengt.

Ved endt vask/tørk:
Vaskemaskin rengjøres om den er tilgriset, lo og annet i slukrenne feies opp og kastes i søppelpose. Lofilter i tørketrommel rengjøres.
Døren til vaskeriet og ut til tørkeplassen skal holdes låst når man ikke selv er der.
Det er luftegård/tørkeplass med utgang fra vaskerom i alle blokkene.

Adresse:
Kjerrheia Borettslag
Kjerrheia 6D
4621 Kristiansand

Telefon:
483 28 848

Organisasjonsnummer: 954 578 801

e-post:
styret@kjerrheia.no

§7 Verandaer

Av hygieniske grunner skal ikke sluket på verandaen brukes som utslagsvask. Beboere er selv ansvarlig for å holde sluket på verandaen rent og åpent. Om verandaen oversvømmes pga. tett sluk, kan vann trenge inn i stue og videre til andre leiligheter. I så tilfelle vil ansvarlig andelshaver være erstatningspliktig for skader som må utbedres.

Blomsterkasser må henge på innsiden av rekkverk.
Tørkesnor kan monteres på veranda dersom den henger under rekkverket.
Det er ikke tillatt å plassere ting på kanten av rekkverket så det kan blåse ned.
Det må heller ikke oppbevares søppel på verandaen da den er rømningsvei og skal holdes tilgjengelig.

Ikke tillatt å banke/riste/lufte, tepper, sengetøy eller annet gjennom vinduer eller fra veranda. Benytt luftegård ved vaskeri for dette.

Sigaretter/sneiper/aske, skal ikke kastes fra verandaen.
Dersom dette overtredes, kan styret leie inn vaktmestertjenester for beboers regning til å rengjøre nedenfor verandaen.

Mating av fugler er heller ikke tillatt fra verandaer, da det tiltrekker seg rotter og mus, i tillegg til å øke fugledritt og søl på verandaer.

Det er tillatt å bruke en liten gass- eller elektrisk grill på verandaene. Kullgrill er forbudt pga brannfaren. Beboerne bes vise hensyn til naboene når det grilles med tanke på matos og lignende.

§8 Søppel

All husholdningssøppel skal pakkes forsvarlig inn og knytes igjen før det kastes i dunkene i søppelrommet.
Papir og papp skal deles opp og pakkes helt flatt før det kastes i grønn dunk.

Spesialavfall og store ting må beboere fjerne selv. Det påfører borettslaget kostnader når vaktmester må fjerne avfall som plasseres i søppelrommene.
Om dette ikke følges, kan borettslaget fakturere den andelshaver som er ansvarlig for bortsetting av søppel for den kostnad som påløper.
Vi har egne ordninger for plastavfall i egne sekker, glass- og metallretur i egne dunker.
Søppelrommene er heller ikke en gjenbruksstasjon, så det skal ikke plasseres ting man vil kvitte seg med der utenfor søppeldunkene.

Søppelrom er **IKKE** gjenbrukssentral.
Det som ikke er søppel, og ikke får plass i dunker for restavfall, plastavfall eller glass/metallretur, MÅ beboere selv sørge for å levere til godkjent gjenvinningsplass.

Adresse:
Kjerrheia Borettslag
Kjerrheia 6D
4621 Kristiansand

Telefon:
483 28 848

Organisasjonsnummer: 954 578 801

e-post:
styret@kjerrheia.no

§9 Besøkende

Dersom man får besøk av gjester med dyr, skal disse holdes/has i bånd på borettslagets områder, dvs. på parkeringsplass og i trappeoppganger.
Beboer er også ansvarlig for at besøkende har parkert bil i henhold til våre bestemmelser, altså på Gjesteparkeringen og ikke foran blokk eller på andre reserverte plasser. Eller også benytt offentlig parkering langs veien.

§10 Ansvar for låsing

Alle beboere skal påse at dører inn til fellesarealer holdes låst. Dette gjelder inngangsdør til oppgang, samt dører til områder med kjellerboder.
Dette for å forsikre oss mot innbrudd og ubudne gjeste. Beboere skal ikke slippe inn noen som ikke skal på besøk til en selv.

Ytterdør til oppgangen kan settes åpen over kortere tid i forbindelse med at man skal bære inn ting. Man er selv ansvarlig for å få låst døren igjen.

§11 Skader, og ansvar for faste innredninger

Skader som oppstår i leilighetene må straks utbedres.
Om glassruter knuses, må beboer/andelshaver selv sørge for utskifting straks, selv om det er skjedd ved et uhell.

Varmtvannsbereder må andelshaver sørge for å bytte når den er 15 år gammel.
Gjeldene lovverk for utskifting av bereder gjelder.
Ved vannskade vurderes alder på varmtvannsbereder samt om pålegg fra borettslaget er fulgt. Om dette er oppfylt, kan lagets forsikring benyttes mot at andelshaver betaler egenandelen. I henhold til Borettslagsloven §15 er beboer selv ansvarlig for vedlikehold av varmtvannsbereder.

Det skal være montert/må ettermonteres spjeld på røykrør fra ildsteder i borettslaget. Dette for å unngå røyk og sotskader i leiligheter grunnet kuldepropp i pipeløp eller defekt røykavsug på pipe.
Røykrør uten spjeld må regnes som ikke etterfulgt pålegg fra borettslaget, med de følger at beboer blir erstatningspliktig for skader dette medfører for seg selv og andre.

Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet for å unngå at rør tetter seg (bleier/bind/tamponger/våtservietter/q-tips). Bruk kun vanlig toalettpapir.

Adresse:
Kjerrheia Borettslag
Kjerrheia 6D
4621 Kristiansand

Telefon:
483 28 848

Organisasjonsnummer: 954 578 801

e-post:
styret@kjerrheia.no

§12 Fraflytting og ansvar

Ved fraflytting skal andelshaver utlevere samtlige nøkler som er mottatt, uten vederlag. Om ikke, vil nye låsesylindre bli bestilt og montert for selgers regning.
Nøkler og låssystem er borettslagets eiendom, og andelshavere har ikke anledning til å bytte eller endre på låssystemet, eller å montere ekstra lås.

Ved salg av leilighet plikter selger å informere kjøper om husordensreglene og informasjon fra styret siste år.

§13 Utendørs fellesområder og parkeringsplasser

Hageanlegg, fellesarealer og lekeplasser brukes på eget ansvar. For disse områdene gjelder samme regler for ro som for leilighetene.

Parkering skal kun skje på anvist plass, gjesteparkering eller offentlig parkeringsplass langs veien.

Uregistrert kjøretøy, eller kjøretøy parkert/bortsatt på andre plasser enn nevnt ovenfor, er forbudt å hensette på borettslagets eiendom. Kjøretøyet kan bli fjernet for eiers regning og risiko.

Tomgangskjøring på borettslagets eiendom tillates ikke.

§14 Brannsikkerhet i leiligheter

Andelseiere er selv ansvarlig for at det brannsikringsutstyr som hører til i leilighetene, fungerer til enhver tid.
Det er pliktig å slippe inn styret eller den som er delegert av styret til å foreta internkontroll i leiligheter i forbindelse med brannsikkerhet.

§15 Bilhold

Ved renhold av bil skal borettslagets vaskeplass i endevegg av garasjeanlegget i Kjerrheia 4 benyttes. Dette er gratis for beboere og kaldt/varmt vann, høytrykkspyler og støvsuger er tilgjengelig i sommerhalvåret.
Det er ikke tillatt å renholde (støvsuging/utvendig vask) bil utenfor lagets blokker.
Det er heller ikke tillatt å bruke branngatene bak blokkene for service/vedlikehold på bil.

Vedtatt på Generalforsamling i Kjerrheia Borettslag 20. mars 2013.
Revidert av styret i borettslaget, september 2020

Adresse:
Kjerrheia Borettslag
Kjerrheia 6D
4621 Kristiansand

Telefon:
483 28 848

Organisasjonsnummer: 954 578 801

e-post:
styret@kjerrheia.no

Sist endret juni 2021

Kjerrheia borettslag har avtaler med:

Avtalene gir beboere i Kjerrheia borettslag tilgang på de timepriser og rabatter som borettslaget har fremforhandlet.
Kontakt de ulike håndverkere for pristilbud.

Husk å si du bor i Kjerrheia borettslag, og at borettslaget har en avtale.

Rørlegger

FLAA VVS

Telefon: 380 11 171 (kontor/vakttelefon)

E-post : post@flaavvs.no

Elektriker

OneCo Elektro (tidl. Sønnico)

Telefon: 04090 (sentralbord)

E-post til Øystein Kristiansen, prosjektleder service:
oystein.kristiansen@oneco.no

Adresse:
Kjerrheia Borettslag
Kjerrheia 6D
4621 Kristiansand

Telefon:
483 28 848

Organisasjonsnummer: 954 578 801

e-post:
styret@kjerrheia.no

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Kjerrheia 8D

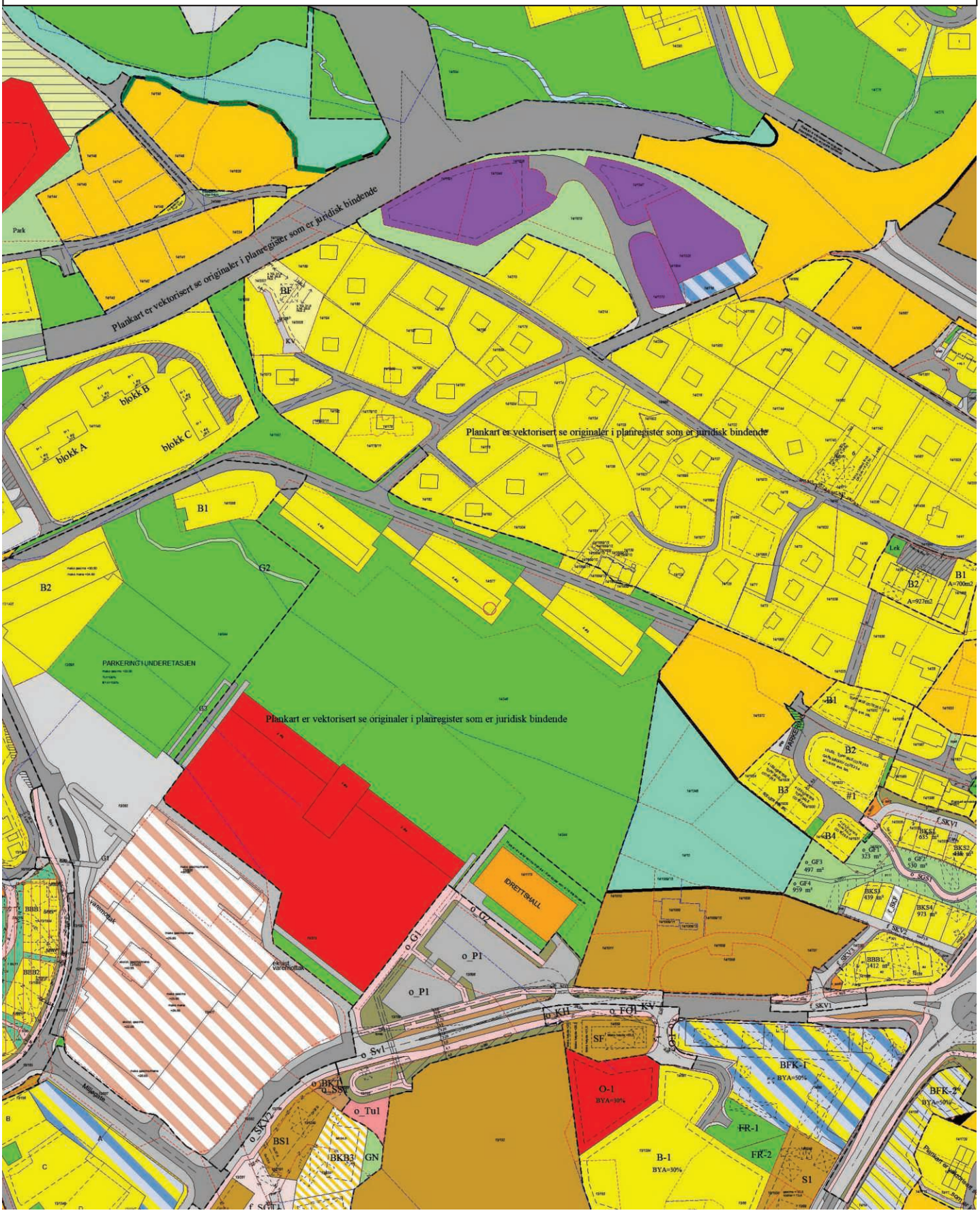
Dato: 19.05.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 14O VÅGSBYGD SENTRUM

Reguleringsbestemmelser

i forbindelse med reguleringsplan for Vågsbygd sentrum.

Stadfestet O5. O6. 1964
(Innrykket i Norsk Lovtidend nr.24/64)

---

§ 1.
Det regulerte området skal innenfor reguleringsgrensene bebygges som angitt på planen m.h.t. husplasseringer og møneretninger. Mindre forskyvninger kan tillates når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til større gene for annen bebyggelse eller for området som helhet.

§ 2.
Bygg skal oppføres med det etasjetall som er anført på planen.
Bygg i samme gruppe skal ha samme takform og tekningsmateriale.
En gruppe består av min. 3 hus.

§ 3.
Boligrom i underetasjen kan godkjennes dersom det er tilstrekkelig høyde-forskjell og kravene i bygningslovens § 1O4 tilfredstilles.

§ 4.
Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som kan tillates på hver enkel tomt, idet det tas hensyn til husets form og tomtens beskaffenhet.

§ 5.
Garasjer skal plasseres som innregulert på planen. Garasjer kan plasseres inn mot nabogrense, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til særlig gene. Det skal skaffes minst 1 garasje eller biloppstillingsplass for hver leilighet.

§ 6.
Parkeringsplasser skal anlegges som vist på planen.

§ 7.
Bygningsrådet skal påse at alle hus får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utforming m.h.t. takvinkel og materialer.

Forretningssenteret.

§ 8.
På de regulerte forretningstomter kan oppføres forretninger med det etasjetall som er vist på planen. Forretningenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

I skrånende terreng kan det i underetasje etableres virksomheter og innredes arbeidsrom så som butikker, kontorer, verksteder, når disse tilfredstilles krav i bygningsrådets § 1O4 og § 1O5. Hvis en virksomhet antas å medføre særlige ulemper for sentret og omliggende boligstrøk, skal virksomheten henvises til industriområdene.

§ 9.
Forretningsbygg skal oppføres i brannfaste materialer og gis en estetisk tilfredsstillende utforming. Åpne lager- og frasettingsplasser mot veg eller boligområder tillates ikke anlagt.

§ 1O.
På de regulerte forretningstomter tillates ikke oppført boligbygg av noen art.

§ 11.
I forretningssenteret kan oppføres ett hybelhus eller kontorbygg med høyde og plassering som angitt på planen. Første etasje kan eventuelt innredes med forretninger med tilhørende lager i kjeller.

§ 12.
Samfunnshus og skoler kan oppføres i senteret med plassering og høyde som angitt på planen.

Fellesbestemmelser.

§ 13.
Forhager eller mellomrom mellom frittstående bygninger skal gis tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet hageplan for like områder, med inntegnet beplantning, tørkeplasser, plass for søppeldunker etc.

§ 14.
Innhegning i samme gateflukt skal ha ens utførelse og ikke større høyde enn 12O cm. Gjerder skal ikke i størst mulig grad søkes erstattet med levende hegn.

§ 15.
Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 16.
Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtekter for Oddernes.



REGULERINGSPLAN

FOR

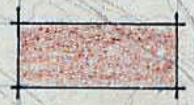
VÅGSBYGD SENTRUM

KOMM. UTVALG
D.
27. MAI 64
09141



SKOLE

91/64



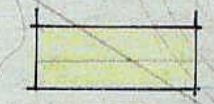
FORRETNING - SAMFUNNSHUS



BOLIGBLOKK

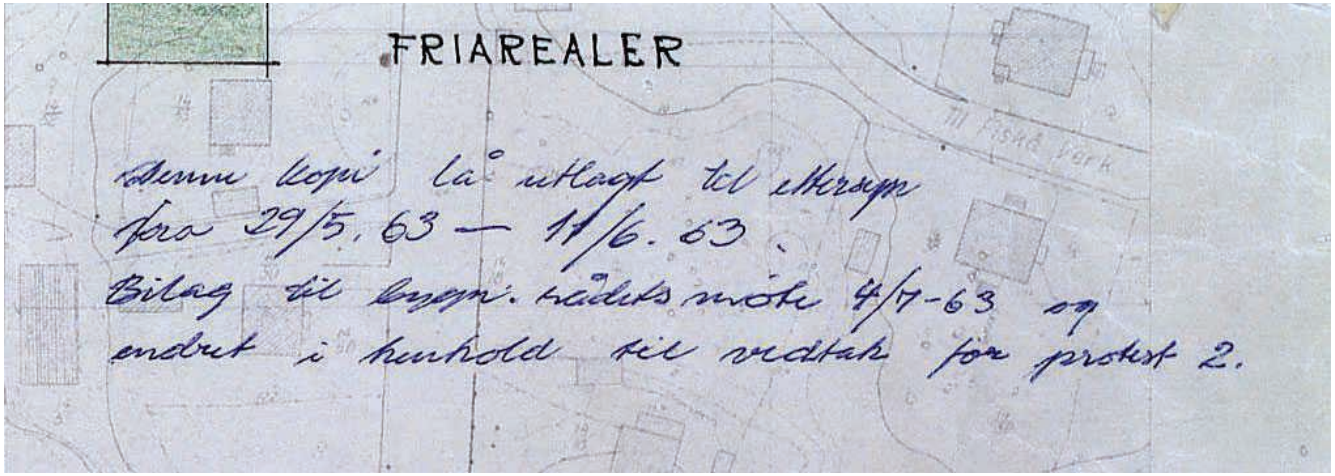


GARASJE



REGULERT VEG - PARKERING



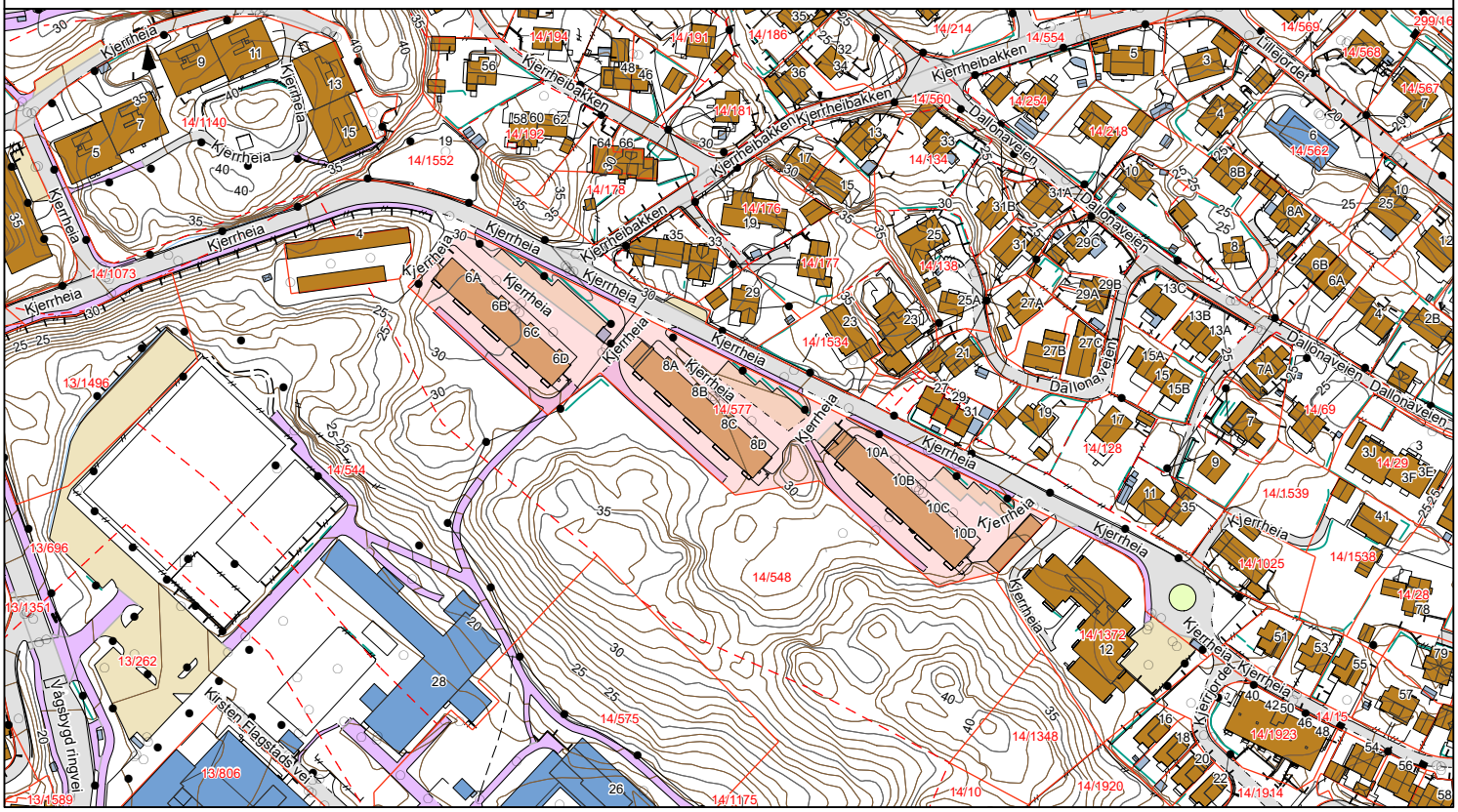

FRIAREALER
Denna kopi lämnat till ekregn
från 29/5. 63 — 11/6. 63.
Bilaga till byggn. rådets möte 4/7-63 och
endast i handhold till vidtak för protokt 2.

Oversiktskart

Adresse: **Kjerrheia 10D, 4621 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/14/577/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 9157 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 18.05.2025

N



Matrikkelkart

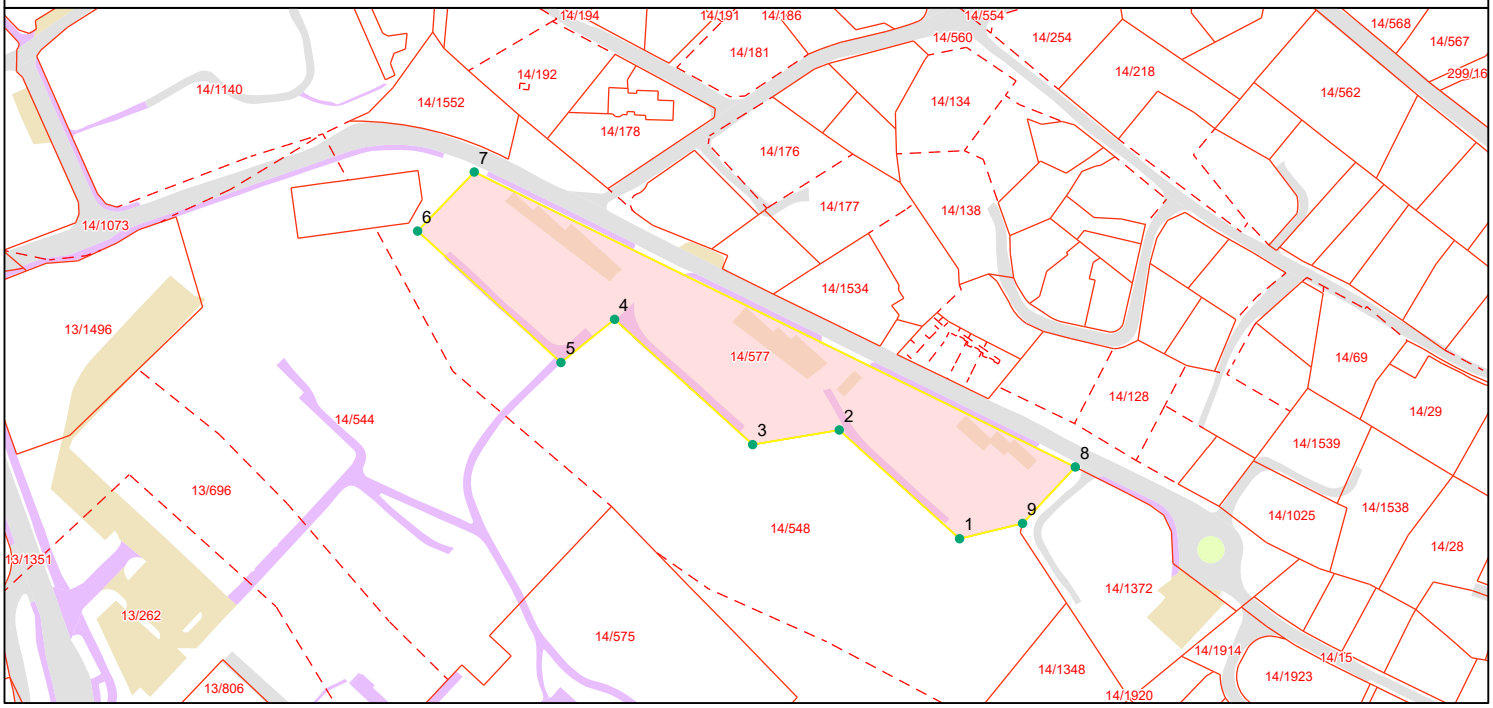
Adresse: **Kjerrheia 10D, 4621 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/14/577/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 9157 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 18.05.2025

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: 9157 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6464460.41	85684.06	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	60.59	0
2	6464501.08	85639.15	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	32.81	0
3	6464495.61	85606.8	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	69.66	0
4	6464542.47	85555.26	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	25.72	0
5	6464526.32	85535.24	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	72.68	0
6	6464575.49	85481.71	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	30.58	0
7	6464597.57	85502.87	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	250.06	0
8	6464487.26	85727.28	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	28.87	0
9	6464466.15	85707.58	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	24.21	0

Kjerrheia 8D

Nabolaget Kjerrheia - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	6 min 0.6 km
Karuss skole (1-10 kl.) 402 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 326 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl...	16 min
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	4 min 0.4 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	3 min 0.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Karuss Linje 12	5 min 0.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 3.7 km
Kristiansand Kjevik	23 min

BARNEHAGER

Karuss barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min 0.6 km
Eplehagen barnehage (0-5 år) 93 barn	11 min 1 km
Linerla barnehage (1-5 år) 66 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vågsbygd Senter	4 min
Coop Mega Vågsbygd	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

AMFI Vågsbygd	5 min
Apotek 1 Vågsbygd	4 min
Vågsbygd Vinmonopol	4 min

SPORT

Kjerrheia balløkke	1 min
Fiskå skole	4 min
Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	7 min
SATS Vågsbygd	9 min

«Godt og trygt for ungene»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

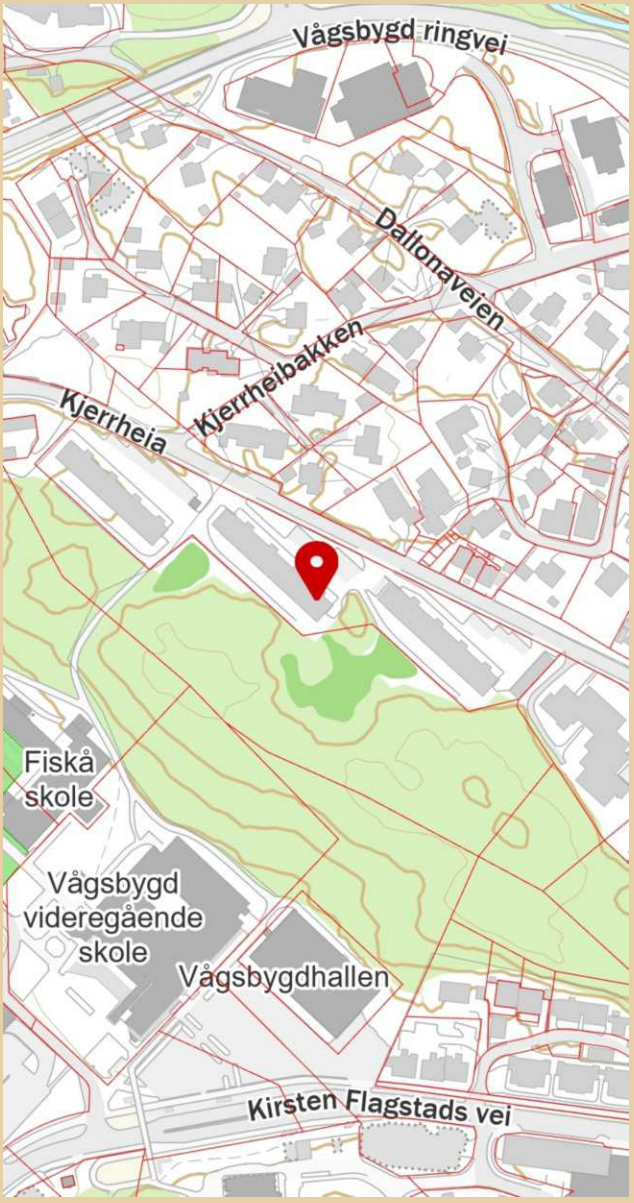
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

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 2025