

Lerkeveien 2F

VÅGSBYGD



Prisantydning: **kr 990 000,-**





PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Arealeffektiv og velholdt treromsleilighet med fin beliggenhet. Gangavstand til det meste. God parkeringsdekning.

OMRÅDE
VÅGSBYGD

ADRESSE
**Lerkeveien 2F, 4622
KRISTIANSAND S**

Prisantydning
kr 990 000,-

Fellesgjeld: **kr 413 171,-**
Omkostninger: **kr 9 302,-**
Totalpris: **kr 1 412 473,-**
Fellesutgifter: **kr 7 854,-**



BRA-i: 54 m²
BRA-e: 2 m²

BRA Total: 56 m²
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1961
Soverom: 2
Rom: 3
Etasje: -1
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1301.6 m²

Alexander Olsen
Eiendomsmegler

473 80 260
alexander.olsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lillesand
Storgata 2D, 4792 Lillesand
37 26 84 00
sormegleren.no

LERKEVEIEN 2F

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 12, bnr. 90

i Kristiansand kommune.Andelsnr. 3 i LERKE BORETTSLAG med orgnr. 988197807

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 54 m² Entré , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom.

BRA-e: 2 m² Bod

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Lovlighet:

Boligbygg med flere boenheter: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegning fra kommunen stemmer ikke med hvordan det var.

Bod: Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1301.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget. For det meste opparbeidet med parkeringsplass og plen.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i Vågsbygd med gangavstand til bl.a. skole, barnehage, dagligvareforretning, idrettsanlegg og et stort nettverk av flotte turstier med utgangspunkt i Kjosdalen.

Leiligheten ligger i byggets underetasje og har adkomst via trapp på blokkens venstreside sett fra felles parkeringsplass.

Adkomst

Se kart på våre nettsider www.sormegleren.no

Bebyggelsen

Nærområdet består primært av boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagte nabolagsprofil.

Bygningssakkyndig

Henrik Løvdal

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

Innhold: Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom. Ellers bod med adkomst fra felles inngangsparti. Nevnte inngangsparti er delt med en nabo.

Standard

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Henrik Løvdal den 20.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 19.11.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leilighet i borettslag i Vågsbygd, Kristiansand. Boligen er ombygget til leilighet i 2004. Vanlig vedlikehold er gjort i leiligheten. Den fremstår i ok stand. Borettslaget vurderer når utvendig fasader må pusses opp eller byttes. Det er bare gjort innvendig befarings i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet.

Følgende avvik har fått TG2:

Radon,TG2

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak: - Det bør gjennomføres radonmålinger.

Våtrom

Kjeller > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling,TG2

Inni dusjen er det montert fliser på vegger. Ellers i rommet er det malte plater og mur. Membran i dusjen har nådd mer enn halve levetiden.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden. Veggplater vil ikke tåle vann direkte på plater.

- Fliser ok. Eldre bakenliggende membran. Dusjkabinett anbefales å brukes i rommet til vegger har ny fuktsikring.

Kjeller > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er laget oppkant ved døren. Eier har også laget åpning under svillen til dusjen. Ellers vil ikke vann fra resten av rommet kunne renne til sluket. Det er lokalt fall inne i dusjen. Det meste av fallet er inne i dusjen. Resten av rommet har litt lite fall mot dusjen. Men det er inne i dusjen som er brukssonen.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Andre tiltak: Sluket må renskes regelmessig. Det kan være lurt å montere dusjkabinett i rommet.

Kjeller > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.

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

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kjøkken: Kjeller

Avtrekk,TG2

Avtrekksvifte trakk luften inn i kullfilter. Ok.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg,TG2

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har bare papirer på det siste som er gjort. Elektrisk kontroll anbefales. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Det er ingen krav til løsøre og tilbehør ved tvangssalg.

TV/Internett/Bredbånd

TV/Internett fra Telia er inkl. i felleskostnader.

Parkering

I henhold til borettslagets husordensregler skal alle beboere ha en plass på felles parkeringsplass.

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

Polisnummer

9774714

Radonmåling

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

Diverse

Leilighetsnnehaver er ansvarlig for at oppgangen blir vasket i de uker den enkelte er satt opp.

Det avholdes fellesdugnad i borettslaget.

ENERGI

Energikarakter

Det er ikke utarbeidet energimerke for leiligheten.

BORETTLAGET/ØKONOMI

Info formuesverdi

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Avdrag tilleggs lån (184,-), Driftskostnader (3 002,-); vaktmestertjenester, vedlikehold/serviceavtaler, forsikring, kommunale avgifter, felles strøm, styre- og forretningsfører honorar. Avdrag felleslån (2 344,-), Renter felleslån (1 740,-), Renter tilleggs lån (141,-), Tilleggsytelser: Telia Tv/internett (443,-). Merk at oppgitte felleskostnader er innhentet i 2024 og at disse derfor kan ha endret seg ved årsskiftet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 854

Andel Fellesgjeld

Kr 413 171

Fellesgjeld pr. dato

14.11.2024

Avdrag Fellesgjeld

Kr 2 344

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 740

Andel fellesformue

Kr 5 568

Andel fellesformue dato

14.11.2024

BORETTLAGET

Borettslagsnavn

LERKE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

988197807

Andelsnummer

3

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 30007535526, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.11.2024: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 41

Saldo per 14.11.2024: 4 932 981

Andel av saldo: 383 053

Første termin/første avdrag: 25.09.2021 (siste termin 25.12.2034)

Lånenummer: 30007535461, Sparebanken Sør
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.11.2024: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 41
Saldo per 14.11.2024: 307 820
Andel av saldo: 30 118
Første termin/første avdrag: 25.09.2021 (siste termin 25.12.2034)
Vedlikehold

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept.

Styregodkjenning

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning. Kjøper er forpliktet til å bli/være medlem av Sørlandet Boligbyggelag ved kontraktsinngåelse. Medlemskap i Sørlandet Boligbyggelag kr 750,- faktureres direkte fra Sørlandet Boligbyggelag (kr 500,- i andelskapital og kr 250,- i årskontingent). Priser fra 01.01.2024

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

Dyrehold

Normalt dyrehold er tillatt. Se husordensregler pkt 12.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6570

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/12/90:

04.02.1949 - Dokumentnr: 990010 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

04.02.1949 - Dokumentnr: 990011 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1001 Gnr:12 Bnr:93

08.05.2006 - Dokumentnr: 9198 - Urådighet
Eiendommen kan ikke disponeres m.v. over uten samtykke
fra kreditor

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2024/1001528-1/200

21.01.1949 - Dokumentnr: 500120 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:12 Bnr:82

13.07.2001 - Dokumentnr: 12493 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1001 Gnr:12 Bnr:93

17.08.2001 - Dokumentnr: 14477 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:12 Bnr:1053

31.08.2001 - Dokumentnr: 15533 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:12 Bnr:1051

01.01.2020 - Dokumentnr: 1423924 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:12 Bnr:90

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 21.11.2005. Ferdigattesten gjelder vesentlig endring/repasasjon. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tillatelse datert 17.12.2004, som gjelder fasadeendring/veranda, samt vedtak/godtatt melding etter PBL prg. 86A, som gjelder oppføring av gjerde og bod. Det foreligger tillatelse til veranda mot Syd-Vest, datert 19.01.2005.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten (etasjen) ikke fremkommer på godkjente bygningstegninger i byggesaksmappe innhentet fra Kristiansand kommune. Det er derfor ukjent for megler om dagens innredning er lovlig/godkjent. Leiligheten er registrert i matrikkelen. Se vedlagte byggesaksmappe og matrikkelbrev for nærmere informasjon. Selger og megler tar spesifikt forbehold om at kjøper ikke kan påberope seg krav om utbedring, prisavslag, heving e.l. som følger av at leiligheten ikke er tegnet inn på nevnte bygningstegninger, herunder både krav fra det offentlige og private krav.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som bebyggelse og anlegg, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan 2024 - 2035, sist revidert 28.02.2024.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Øvrige sameiere har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterrett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er under tvangssalg og oppdraget er gitt av Tingretten. I denne forbindelse er det viktig for kjøper å være oppmerksom på at det er begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved eiendommen. Eiendommen bør derfor befares sammen med en bygningskyndig. Det gjøres videre oppmerksom på at det gjelder spesielle regler for budgivning, overtakelse og utgifter som kan påbeløpe for kjøper. Disse vil du få opplyst ved henvendelse Sørmeglere. Henviser for øvrig til lov om tvangsfullbyrdelse av 26.juni 1992 kap. 11 og 12. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Prisantydning

Kr 990 000

Fellesgjeld

Kr 413 171

Totalpris

Kr 1 412 473

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Tinglysning av hjemmelsovergang: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

Forhåndsvarsling av forkjøpsrett kr 8 212,-

Sum omkostninger: kr 9 302,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper(megler) oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtakelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Budgivning

Ved tvangssalg gjelder spesielle regler for budgivning, jfr. Tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26. Budskjema ligger vedlagt og rådgivning fås hos Sørmeglere.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot

innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligkjøperforsikring

Kjøper kan ikke tegne HELP boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag ved tvangssalg er regulert i Forskrift om tvangssalg ved medhjelper kapittel 3.

Selger

Agder Tingrett

Oppdragsansvarlig

Alexander Olsen (kontaktperson)
Eiendomsmegler
alexander.olsen@sormegleren.no
Tlf: 473 80 260

Nina Merethe Bentsen (ansvarlig megler)
Eiendomsmegler
nina.bentsen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 010

Ansvarlig megler

Nina Merethe Bentsen
Eiendomsmegler
nina.bentsen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 010

Sørmeqleren AS, avd. Lillesand, Storgata 2D
4792 Lillesand
Tlf: 372 68 400
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

07.01.2025



Leiligheten har en lys og romslig stue.



Stue.



Kjøkken.



Kjøkken.



Soverom.



Soverom.



Bad med opplegg for vaskemaskin.



Fellesareal.

Nabolagsprofil

Lerkeveien 2F - Nabolaget Vågsbygda søndre/Kjos haveby sør - vurdert av 134 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Auglandslia Linje 12	1 min 0.1 km
Vågsbygd senter Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 4.8 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	9 min 5.2 km
Kristiansand Kjevik	23 min

Skoler

Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	8 min
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 458 elever, 40 klasser	18 min 1.3 km
Karuss skole (1-10 kl.) 409 elever, 31 klasser	28 min 2 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 244 elever, 18 klasser	22 min 1.5 km
Møvig skole (8-10 kl.) 303 elever, 24 klasser	5 min 3 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	23 min 1.6 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	11 min 6.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

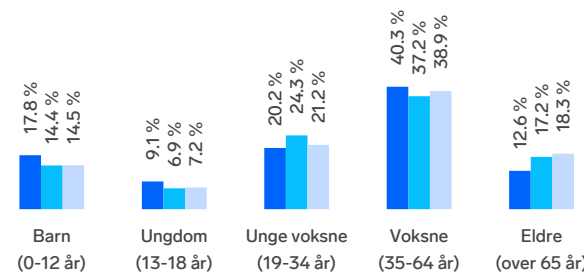
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vågsbygda søndre/Kjos hav...	1 630	664
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år) 203 barn	6 min 0.5 km
Skårungen barnehage (1-5 år) 50 barn	12 min 0.9 km
Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 70 barn	22 min 1.6 km

Dagligvare

Spar Åsane	15 min
Rema 1000 Vågsbygd Post i butikk	19 min 1.3 km





Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

 **Gateparkering**
Lett 85/100

Sport

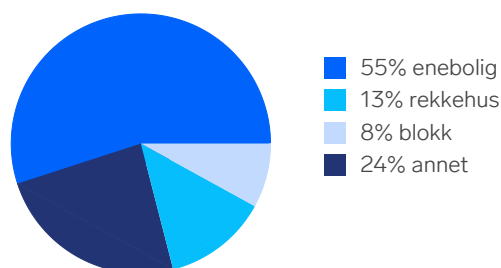
 Auglandslia balløkke 2 min 
Ballspill 0.1 km

 Vågsbygd Idrettsplass 3 min 
Ballspill, fotball, friidrett 0.2 km

 Fresh Fitness Vågsbygd Kjos 7 min 

 Bear Cave Treningssenter 15 min 

Boligmasse



«Det er trivelig å bo her, stille og rolig og forholdsvis nær byen!»

Sitat fra en lokalkjent

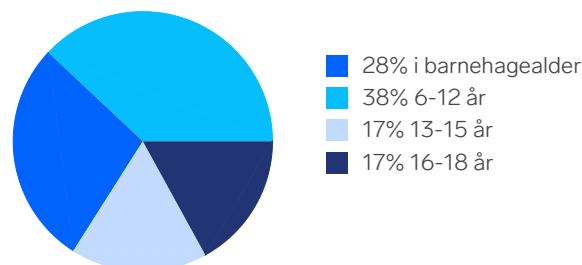


Varer/Tjenester

 AMFI Vågsbygd 20 min 

 Vitusapotek Vågsbygd 21 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier



0%

45%

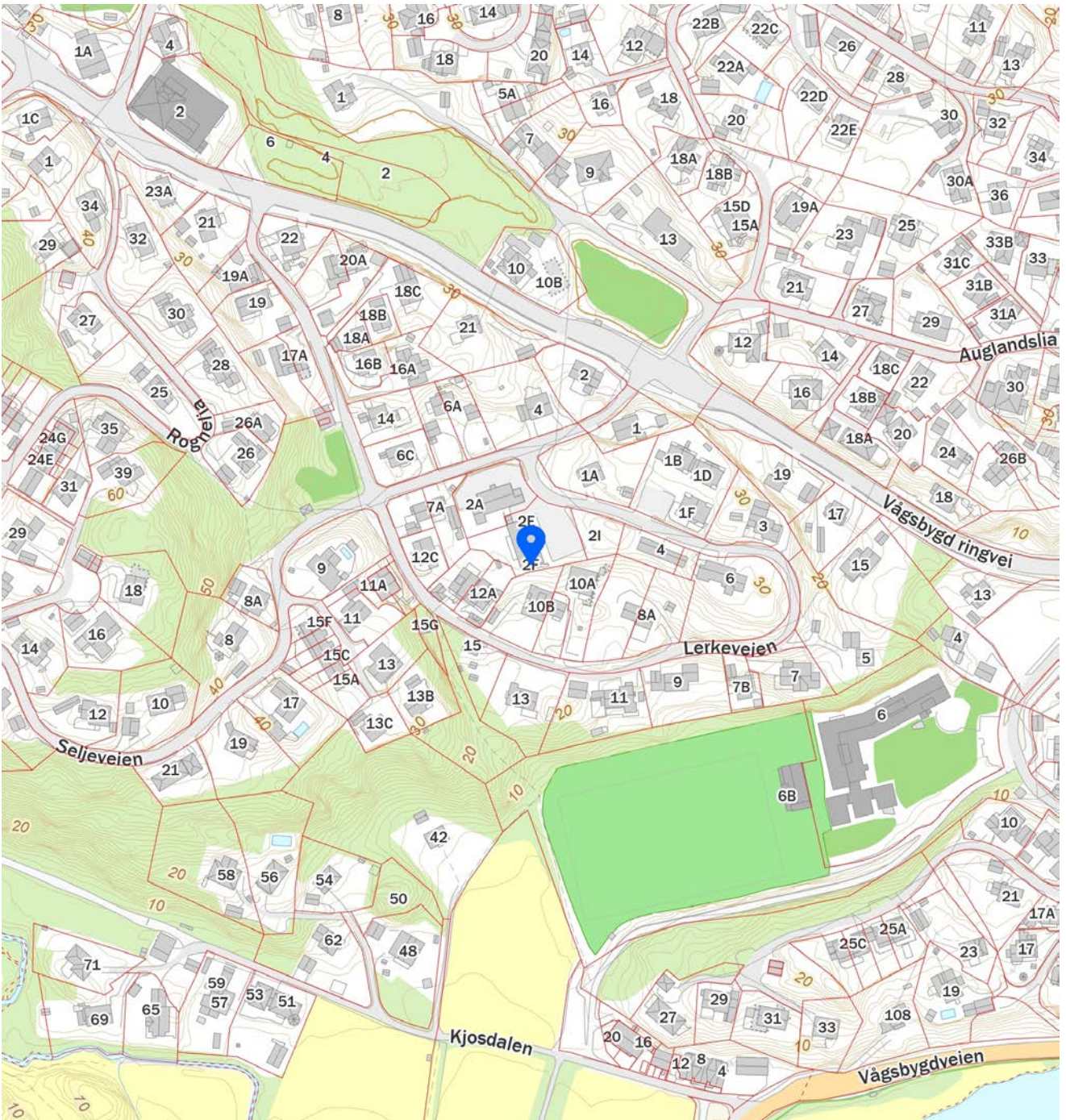
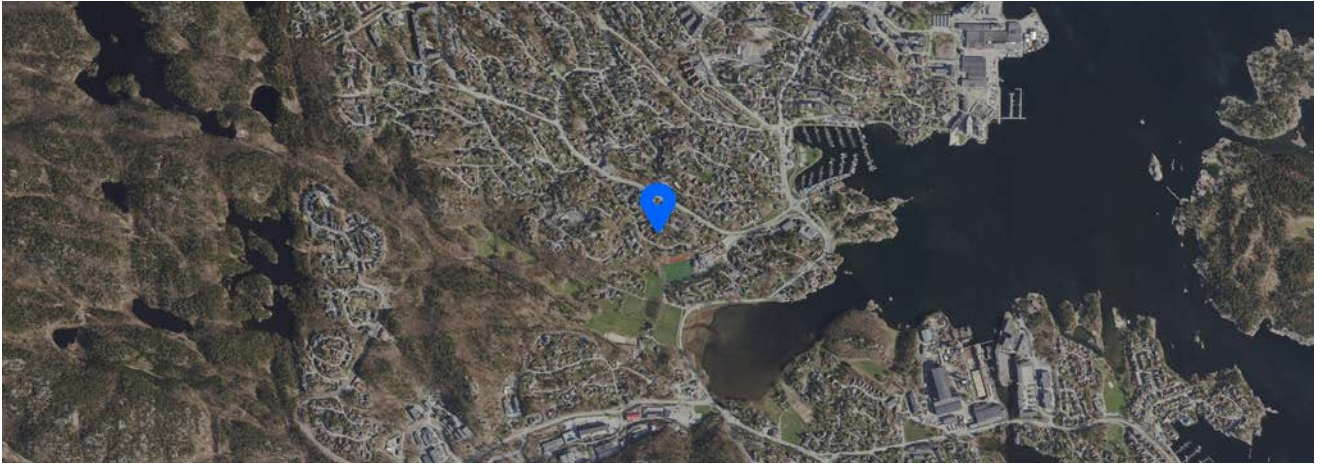
 Vågsbygda søndre/Kjos haveby sør

 Kristiansand






 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Lerkeveien 2 F, 4622 KRISTIANSAND S
-  KRISTIANSAND kommune
-  # gnr. 12, bnr. 90
-  # Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 19.11.2024

Rapportdato: 20.11.2024

Oppdragsnr.: 20308-1921

Referansenummer: OZ1773

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 befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 tømmerfirma 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/energiltak 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 fuktøk.

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsløse 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 åndsverkløven 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslag i Vågsbygd, Kristiansand.
Boligen er ombygget til leilighet i 2004.
Vanlig vedlikehold er gjort i leiligheten. Den fremstår i ok stand.

Borettslaget vurderer når utvendig fasader må pusses opp eller byttes.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer fra byggetiden.
Ytterdører fra byggetiden. Inngangsdøren er en branndør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er pusset opp. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Etasjeskillere i betong. Etasjeskillere har ikke vesentlige retningsavvik. Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre. Det er boret hull i veggen under terreng. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 10 V%. Tørt. Innvendige dører ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er stort sett fra byggetiden. Litt vanlig oppussing er gjort. Det er laget spalte fra gulvet i rommet under dusjvill og inn til dusjen. Toalett er montert i 2019.

Inni dusjen er det montert fliser på vegger. Ellers i rommet er det malte plater og mur. Membran i dusjen har nådd mer enn halve levetiden. Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er laget oppkant ved døren.

Eier har også laget åpning under svillen til dusjen. Ellers vil ikke vann fra resten av rommet kunne renne til sluket. Det er lokalt fall inne i dusjen. Det meste av fallet er inne i dusjen. Resten av rommet har litt lite fall mot dusjen. Men det er inne i dusjen som er brukssonen.

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk i himlingen fra felles anlegg i bygget. Eier opplyser om at dette er oppgradert og service tatt.

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Avtrekksvifte trakk luften inn i kullfilter. Ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran på badet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Vannrør av kobber og plast. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. 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. Felles avtrekk i bygget. Lufting fra ventil og vinduer.

Vvbereder kunne ikke sjekkes.

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har bare papirer på det siste som er gjort. Elektrisk kontroll anbefales. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

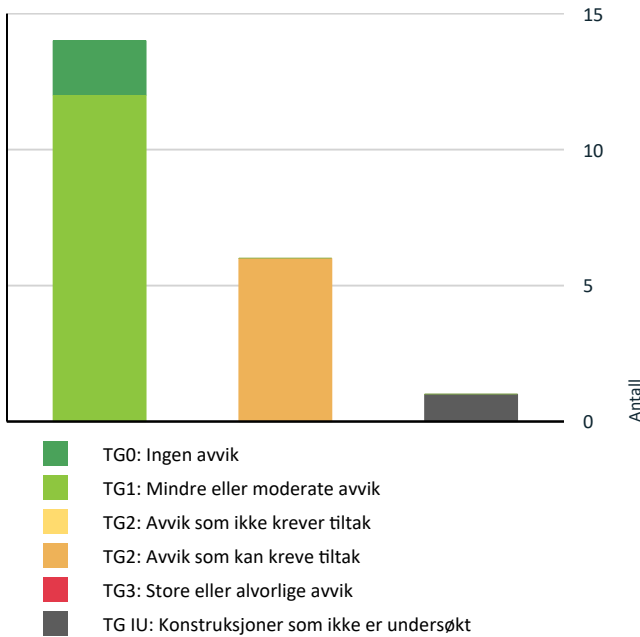
Tegning fra kommunen stemmer ikke med hvordan det var.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden. Veggplater vil ikke tåle vann direkte på plater.

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har bare papirer på det siste som er gjort. Elektrisk kontroll anbefales. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2004

Kommentar
Bygget om i 2003/04 fra bygg som var satt opp i 1961.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggetiden.



TG 1 Dører

Ytterdører fra byggetiden. Inngangsdøren er en brannør.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.



TG 2 Radon

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

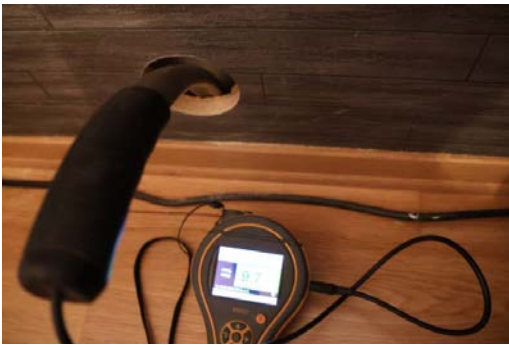
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

📍 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er boret hull i veggen under terreng. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 10 V%. Tørt.



📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører ok.



VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er stort sett fra byggetiden. Litt vanlig oppussing er gjort. Det er laget spalte fra gulvet i rommet under dusjsvill og inn til dusjen. Toalett er montert i 2019.



KJELLER > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Inni dusjen er det montert fliser på vegger. Ellers i rommet er det malte plater og mur. Membran i dusjen har nådd mer enn halve levetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran på vegg har brukt mer enn halve levetiden. Veggplater vil ikke tåle vann direkte på plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser ok. Eldre bakenliggende membran. Dusjkabinett anbefales å brukes i rommet til vegger har ny fuktsikring.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TO 2 Overflater Gulv

Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er laget oppkant ved døren. Eier har også laget åpning under svillen til dusjen. Ellers vil ikke vann fra resten av rommet kunne renne til sluket. Det er lokalt fall inne i dusjen. Det meste av fallet er inne i dusjen. Resten av rommet har litt lite fall mot dusjen. Men det er inne i dusjen som er brukssonen.

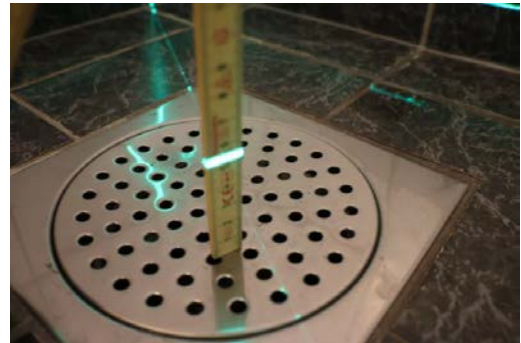
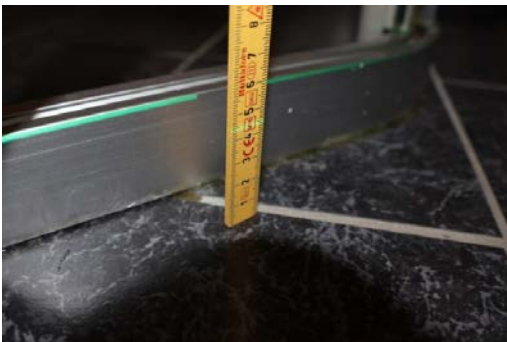
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Sluket må renskes regelmessig. Det kan være lurt å montere dusjkabinett i rommet.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

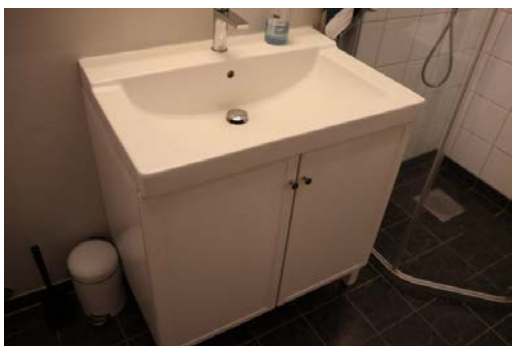


KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

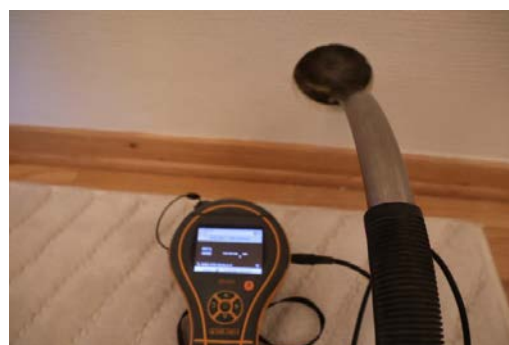
Avtrekk i himlingen fra felles anlegg i bygget. Eier opplyser om at dette er oppgradert og service tatt.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte trakk luften inn i kullfilter. Ok.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

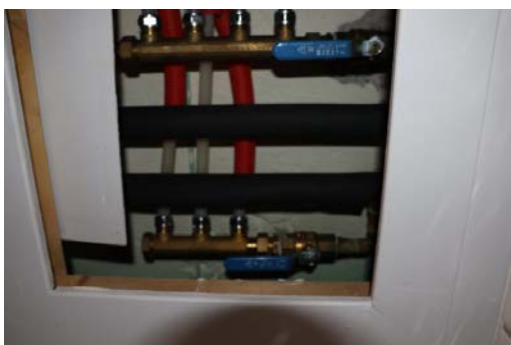
Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. 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.



TG 1 Ventilasjon

Felles avtrekk i bygget. Lufting fra ventil og vinduer.

TG U Varmtvannstank

Vvbereder kunne ikke sjekkes.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har bare papirer på det siste som er gjort. Elektrisk kontroll anbefales. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2004 El-anlegg er ikke rehabilitert eller fullstendig utskiftet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales å ta en kontroll av det elektriske anlegget ved overtagelse av eiendommen, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

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 forenklete 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.



Branntekniske forhold

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

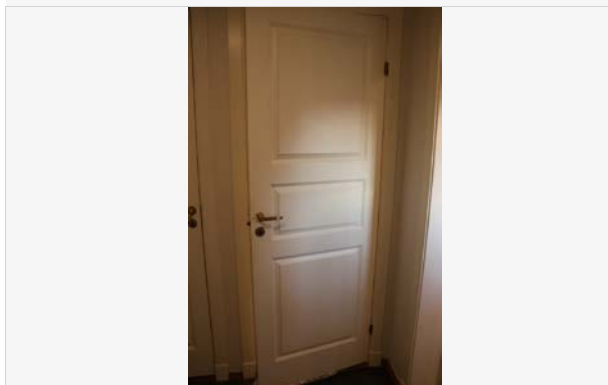
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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 brannslukkingsutstyr 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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

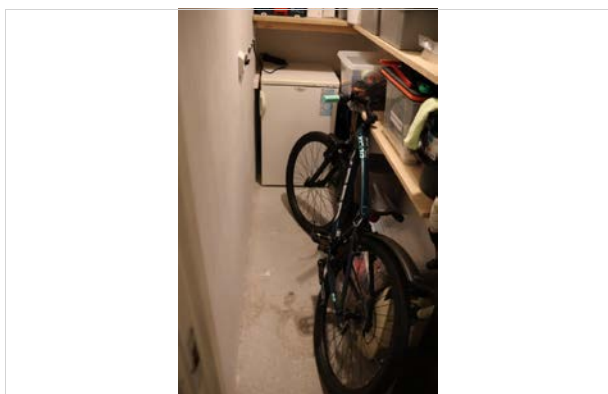
Beskrivelse

I felles entre er det dør inn til bod som tilhører leiligheten.

Boden er laget i tre og mur.

Synlige flater så ok ut.

TG: 1.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

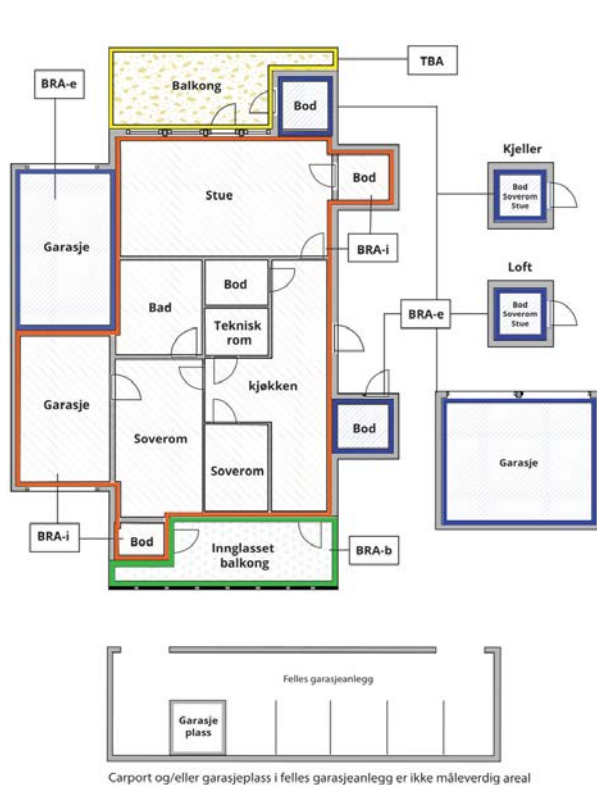
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	54			54	
SUM	54				
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning fra kommunen stemmer ikke med hvordan det var.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Bod

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Kommentar

Bod som ikke er inne i boligen er s-rom på eldre arealmåling. På ny arealmåling er den BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	0
Bod	0	2

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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2024	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Eier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	12	90		0	1301.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lerkeveien 2 F

Hjemmelshaver

Bolig 1 AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LERKE BORETTSLAG	988197807			Grostøl Ole Johan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet 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 hjemmelovergang

Kjøpesum	År
6 665 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger	04.06.2001		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	19.11.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.11.2005		Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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 yttertakk 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 godkjenning 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 godkjenning 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

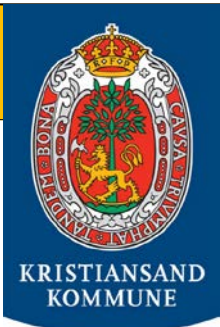
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/personvernerklæring/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/OZ1773>

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



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 12 Bnr.: 90 Fnr.: Snr.:

Adresse: Lerkeveien 2F

Areal i m²: 1301

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

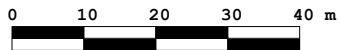
Kvalitet eiendomsgrenser:

--- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

--- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 14.11.2024

Sign.: Suzana Rijic





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Lerkeveien 2F

Dato: 14.11.2024

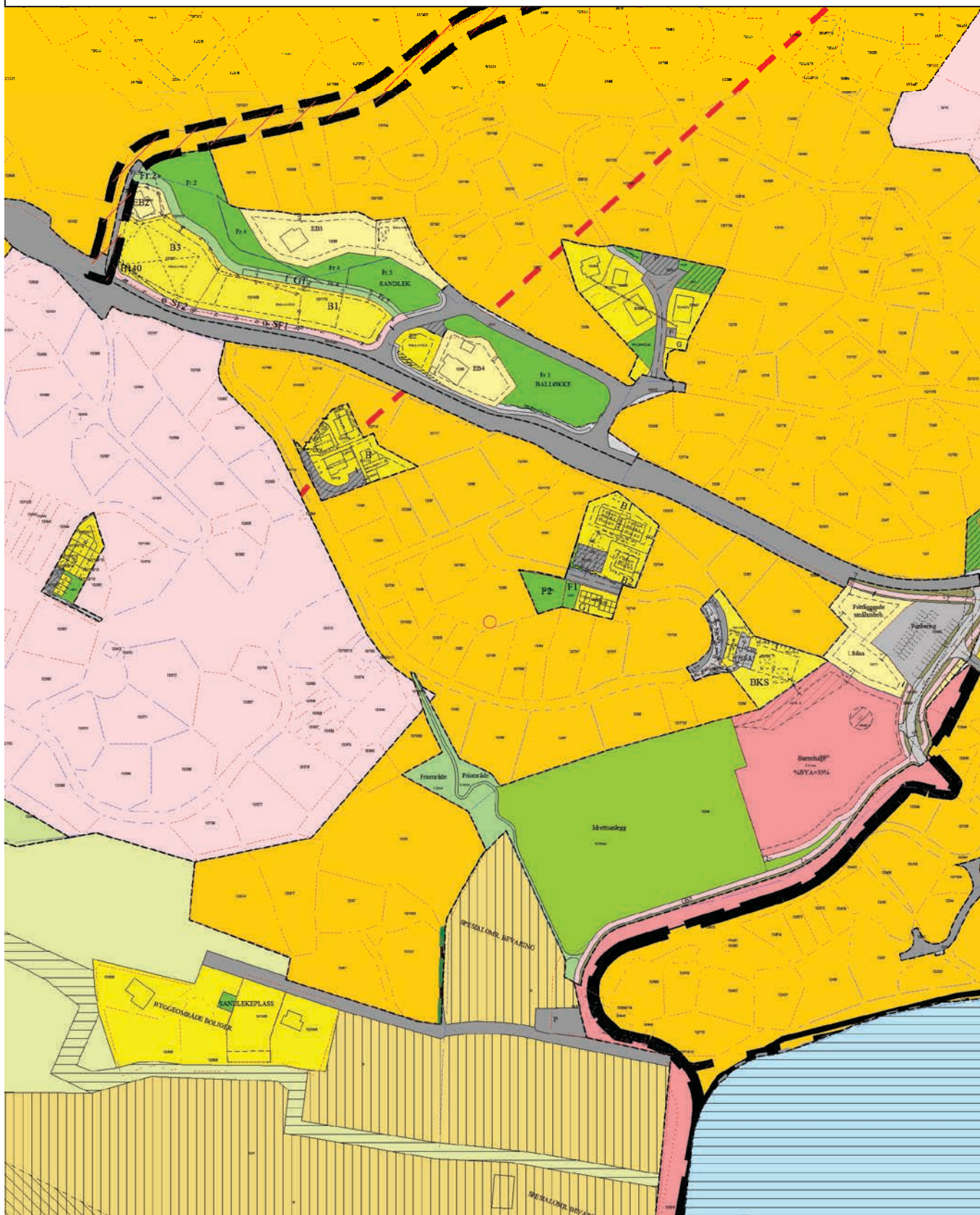
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.





Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32


















☐ **Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008**







- ✓  Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplanområde)
- ✓  Planens begrensning

☐ **Matrikkelkart**

☐ **Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**

- ✓  Faresone grense
- ✓  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- ✓  Båndlegginggrense
- ✓  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- ✓  Bestemmelseområde
- ✓  Bestemmelsegrense
- ✓  Bebyggelse og anlegg - nåværende
- ✓  Hovednett for sykkel - fremtidig
- ✓  Blågrønnstruktur - nåværende
- ✓  LNFR-areal - nåværende
- ✓  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- ✓  Farleder - nåværende
- ✓  Naturområde vann - nåværende
- ✓  Byggegrense
- ✓  Markagrense

☐ **Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**

- ✓  Planområde
- ✓  Planens begrensning
- ✓  Grense for arealformål
- ✓  Hovedveg - nåværende
- ✓  Hovedveg tunnel - framtidig
- ✓  Gang-/sykkelveg - framtidig
- ✓ **Abc** Påskrift områdenavn



Valdal Byggjeneste AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200405444-16

Saksbeh: Geir Beurling

Dato:21112005

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	LERKEVEIEN 2E	Eiendom:	12/90
Tiltakshaver:	Byggmesterfirma Olaf Gunleifstøl AS	Adresse:	Rugdeveien 17, 4626 KRISTIANSAND
Søker:	Valdal Byggjeneste AS	Adresse:	Gyldenløves gt 34, 4614 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

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

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Geir Beurling
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver





Karlsen Prosjekt
P.B. 2233
4669 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200104128-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ole Tom Ørnevik

Dato: 10.07.2001

VEDTAK - TILLATELSE

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

Byggeplass:	LERKEVEIEN 2 E	Eiendom:	12/93
Tiltakshaver:	EF Eiendom Invest AS	Adresse:	Svanedamsveien 9, 4621 Kristiansand
Søker:	Karlsen Prosjekt	Adresse:	P.B. 2233, 4669 Kristiansand
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/repasasjon

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 b) Vesentlig endring, ominnredning av bygg godkjennes søknaden vedlagt tegninger, situasjonskart, kontrollplaner for prosjektering og utførelse på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden gjelder ominnredning av Lerkeveien 2 gnr 12 bnr 93. Ominnredningen omfatter forandring fra 17 boenheter til 12 boenheter.

Det foreligger protest til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Karlsen Prosjekt søker på vegne av EF Eiendom Invest AS på tillatelse til tiltak, endring av eksisterende bygg fra 17 boenheter til 12 boenheter samt oppføring av utvendig trapp. Bruksarealet og avstander fra nabogrense, vegmidten og annen bygning er uforandret. Det blir forandringer på vann- og avløpsanlegget. Nye skillekonstruksjoner skal utføres i tre og betong. Det er beregnet felles biloppstillingsplass med eiendommen Seljeveien 5 gnr 12 bnr 90. Karlsen Prosjekt søker ansvarsrett som ansvarlig søker, prosjekterende (bygg), kontrollerende av prosjekteringen, kontrollerende av utførelsen. Terje Hvalsmarken søker ansvarsrett som samordner, utførende (bygg) og kontrollerende av utførelsen. Try Rør AS søker ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende (rør), kontrollerende av prosjekteringen, utførelsen og kontrollerende av utførelsen. Med søknaden følger det gjenpart av nabovarsel, tegninger av eksisterende plan og nye plan, situasjonsplan, kontrollplan for prosjekteringen, kontrollplan for utførelsen, kontrollertklæring (Karlsen, Try) og registreringsskjema for rør- og sanitæranlegg.

Spesielle forhold:

Det er formulert en gjensidig erklæring som gir tillatelse til likeverdig rett til biloppstillingsplasser for eiendommene Seljeveien 5 gnr 12 bnr 90 og Lerkeveien 2 gnr 12 bnr 93.

Der det kan benyttes eksisterende branncellebegrensende konstruksjon, ønskes dette. Nye branncellebegrensende konstruksjoner beregnes etter Tekniske forskrifter.

Gjeldende plangrunnlag:

Kommuneplanen, området er merket som bebygd område.

Delevis uregulert, område øst for eiendommen gnr 12 bnr 93 er regulert som friområde.



Kontrollplan for prosjektering:

Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:

Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Ansvarlige foretak:

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med kontrollplaner og søknader om ansvarsrett.

Kontroll:

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlige for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik det er fastsatt i kontrollplaner og ansvarsretter. Avvik skal registreres, begrunnes, og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlig kontrollerende, skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse:

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema.

Dokumentasjon i samsvar med SAK §19 skal vedlegges.

Protester/bemerkninger:

Det er kommet inn en felles protest på tiltaket fra naboene i Lerkeveien 10a,b,c og 12a. De begrunner sin protest med at de nye inngangene i sydveggen på bygget vil medføre trafikk og støy. De bemerker at bygget står i en avstand fra grensen på kun 2 m. Naboene ønsker at det er en avstand fra nabogrensen til parkeringsplassene på 4m og at det plantes hekk ved grensen. Dette for å skjerme naboeiendommene for trafikk og forutrensing. De mener også at parkeringsplassene ikke må berøre regulert friområde.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Utvendig trapp skal oppføres i ubrennbar materiale og har ingen betydning for brannprosjekteringen. Ytterdørene må være av branncellebegrensende konstruksjon som angitt i Tekniske forskrifter. Fra hver etasje er det to boenheter som benytter nye inngang. Til sammen er det 6 boenheter som går ut på sydveggen. Trafikken i de nye inngangspartiene anser ikke Plan- og bygningsetaten som såpass sjenerende at klagen må tas til følge.

Eiendommen må sikres for fallmulighet. En mulig løsning på dette er som protesterende skisserer at det anlegges en vintergrønn hekk ved grensen. På vedlagte situasjonskart ligger noe av parkeringsplassens sydøstlige hjørne noe innpå regulerte friområde. Parkeringsplassene skal ikke berøre friområde. Pbl § 70.2 Avstanden fra grense, gjelder for bygg og kan ikke anvendes på parkeringsplasser. Parkeringsplassene er private og skal benyttes av beboerne i Lerkeveien 2 og Seljeveien 5. Man må kunne anta at beboerne har normalt døgnrytme og finner ikke grunnlag for å kreve parkeringsplassene i en avstand av 4 m fra grensen.

Dispensasjoner:

Det skal benyttes eksisterende vegger utført som branncellebegrensende konstruksjon og man vet ikke om det holder kravene i dagens gjeldene forskrifter. Nye branncellebegrensende konstruksjoner skal holde kravene til Tekniske forskrifter.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Søknaden innvilges under den forutsetning at det tinglyses en erklæring på at eiendommene Lerkeveien 2 og Seljeveien 5 har likeverdige rett til parkering på anlagte parkeringsplass. Eiendommen må sikres mot fallmuligheter. Kravene til branncellebegrensende konstruksjon er ikke forandret, men har kun fått ny betegnelse (EI60 mot tidligere B60). Eksisterende vegger som tidligere er konstruert som branncellebegrensende, godkjennes også nå som branncellebegrensende konstruksjon. Vi gjør oppmerksom på at ansvarlig prosjekterende må forvise seg om at eksisterende vegg er av branncellebegrensende konstruksjon.

Kopi

Gebyr:

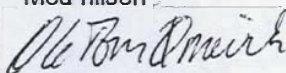
Behandlingsgebyr kr. 24140,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver. Gebyr for godkjenning av ansvarsrett faktureres for seg og sendes det enkelte foretak.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må framsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forv. lovens §18, jfr. §19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

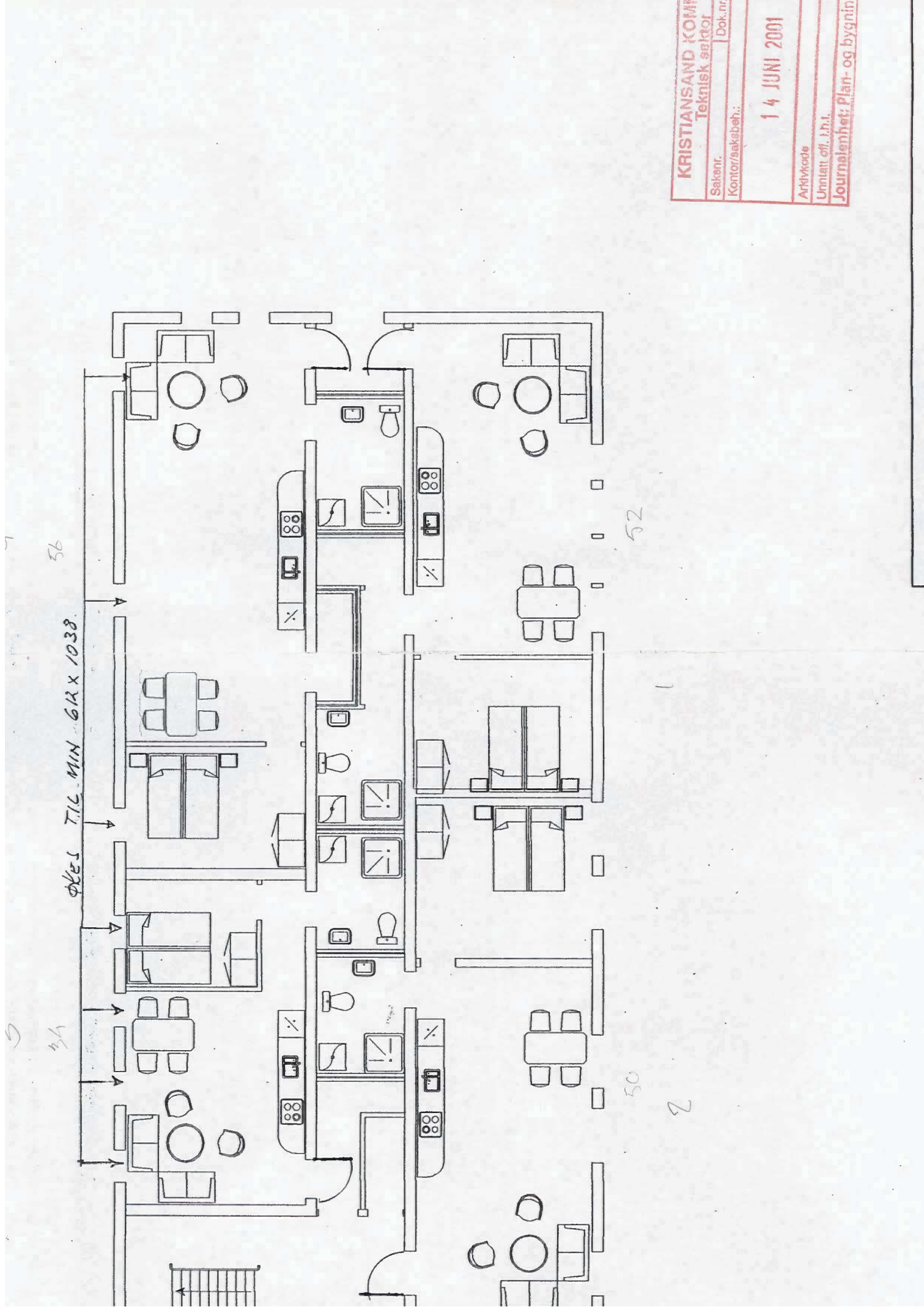
Med hilsen



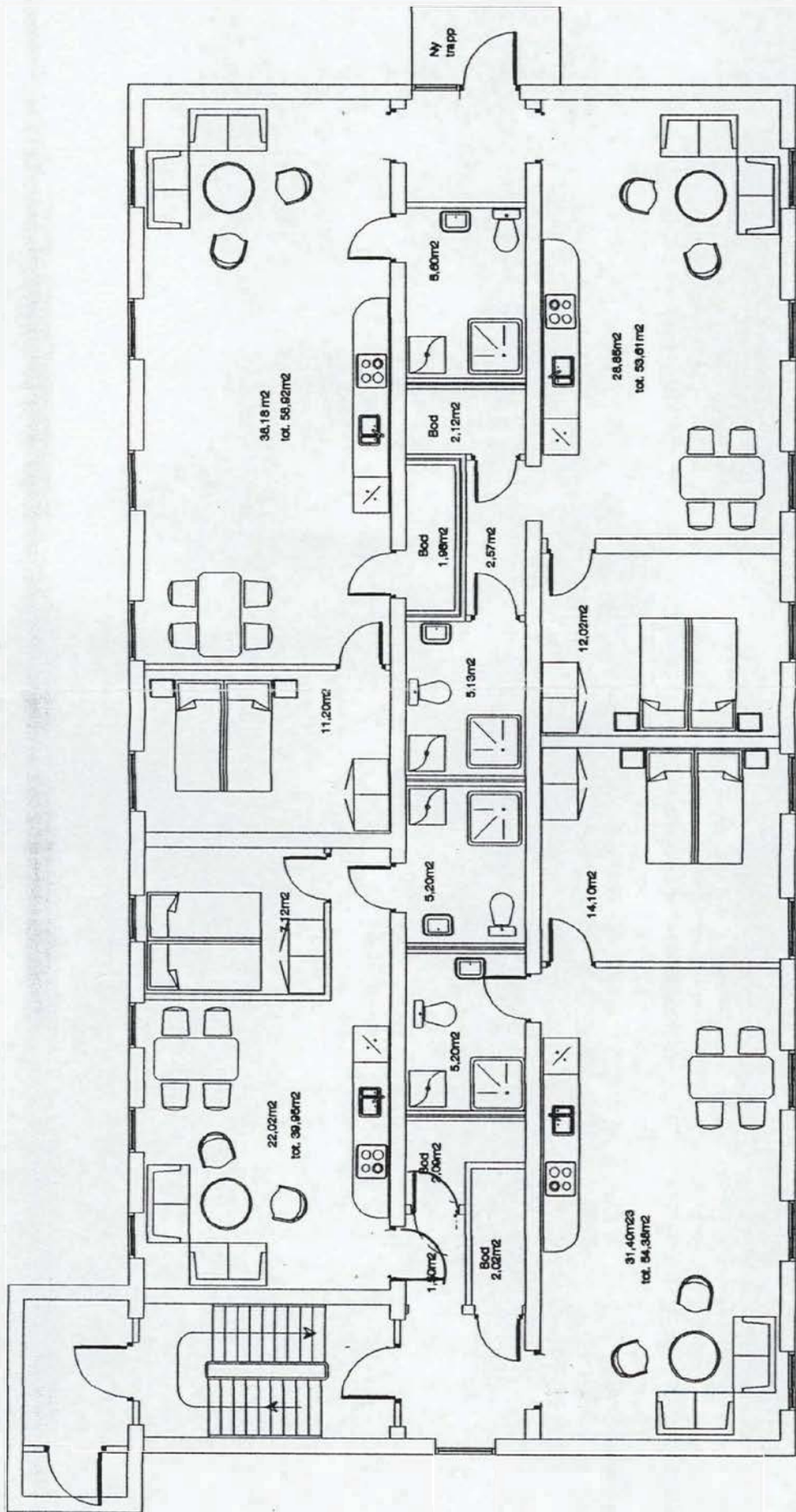
Ole Tom Ørnevik
Saksbehandler

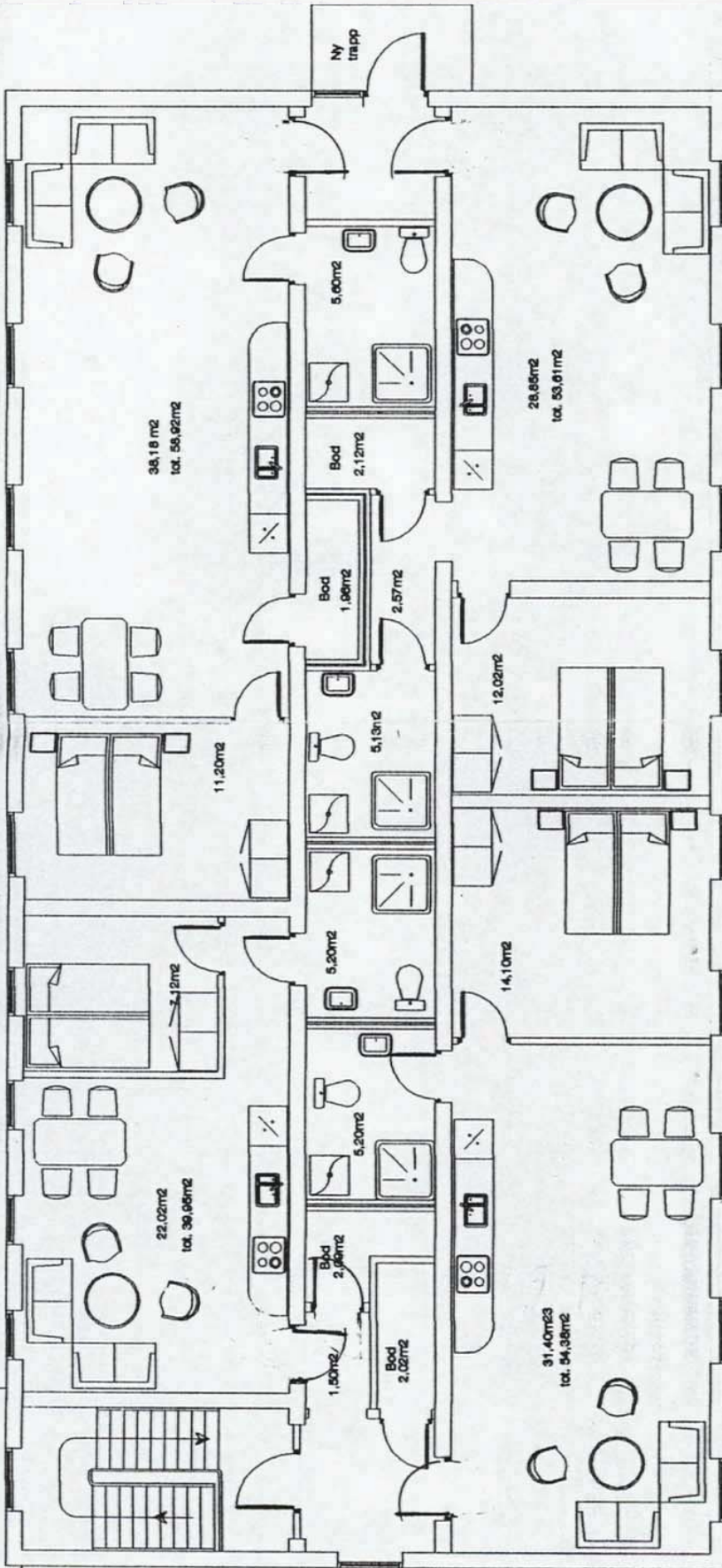
Kopi til: EF Eiendom Invest AS, Svanedamsveien 9, 4621 Kristiansand
Petter Kristiansen, Lerkeveien 10 B, 4622 Kristiansand
Siw Irene Haugland, Lerkeveien 12 A, 4622 Kristiansand
Astrid Espeland Halvorsen, Lerkeveien 10 A, 4622 Kristiansand
Svann Anton Halvorsen, Lerkeveien 10 C, 4622 Kristiansand

Vedlegg: innvilget ansvarsrett, godkjent kontrollplaner.

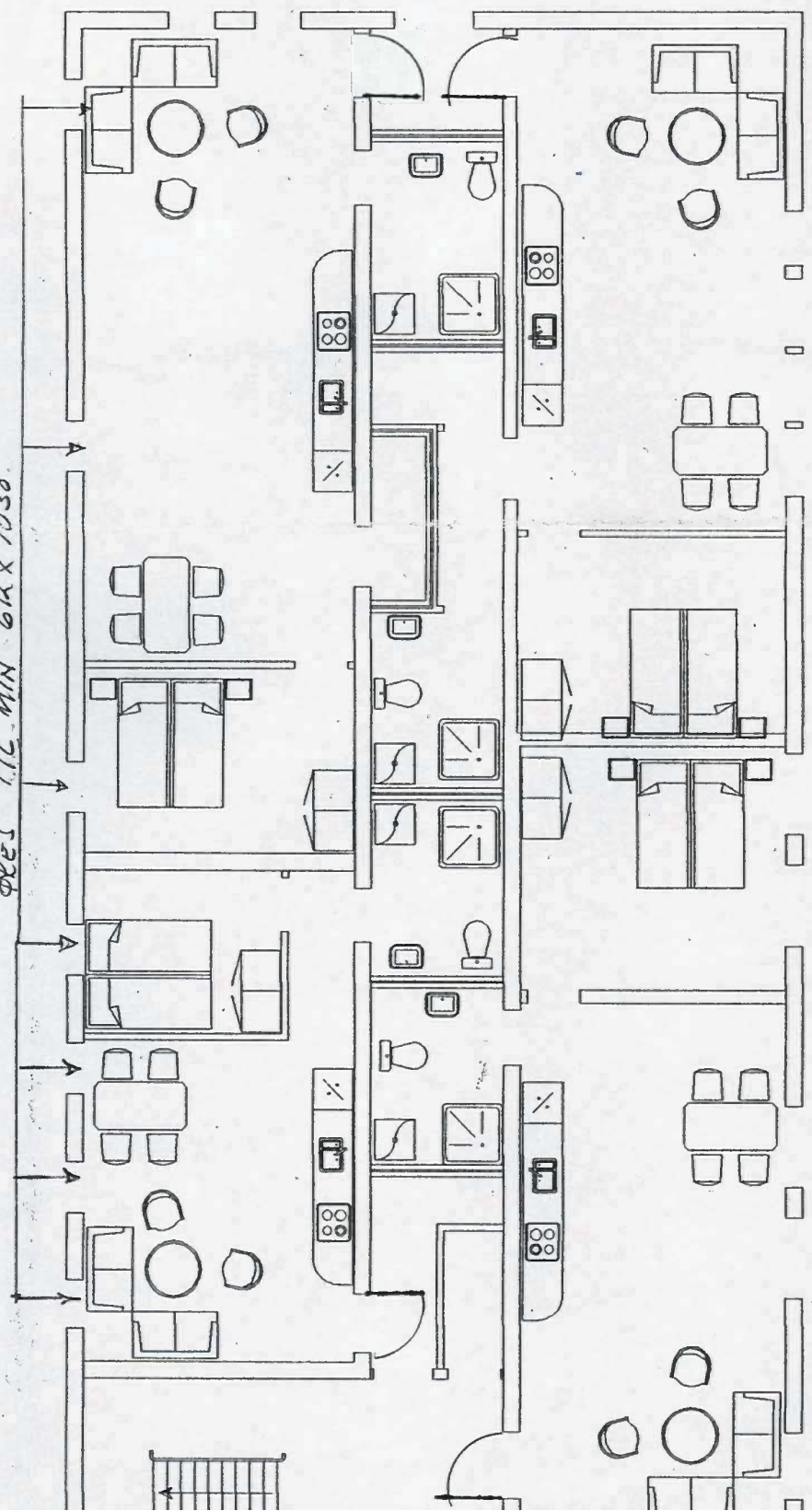


KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saker nr.	Dok. nr.
Kontor/saksbehandler:	
14 JUNI 2001	
Arkivkode	
Ummant off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygnin	





ØVES TIL MIN 6R X 1038



KRISTIANSAND K
Teknisk skema
Saknr. _____
Kontor/saksbeh.: _____
14 JUNI 200
Artikkode _____
Uttatt off. i.h.t. _____
Journalenhet: Plan- og byg

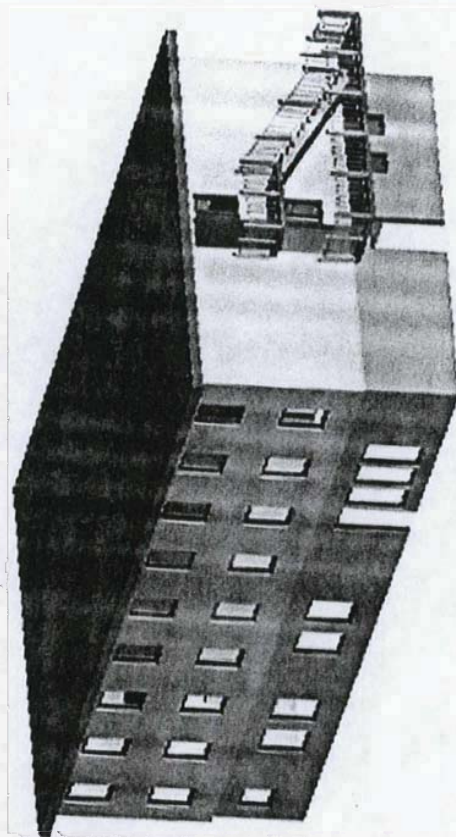
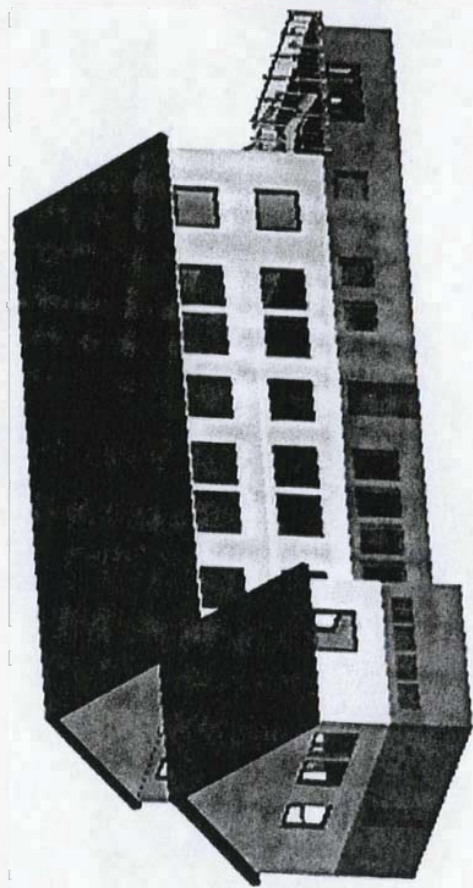
Vedlegg D9



SELJEVEIEN 5 - LERKEVEIEN 2

FASADER 11.06.01 LR

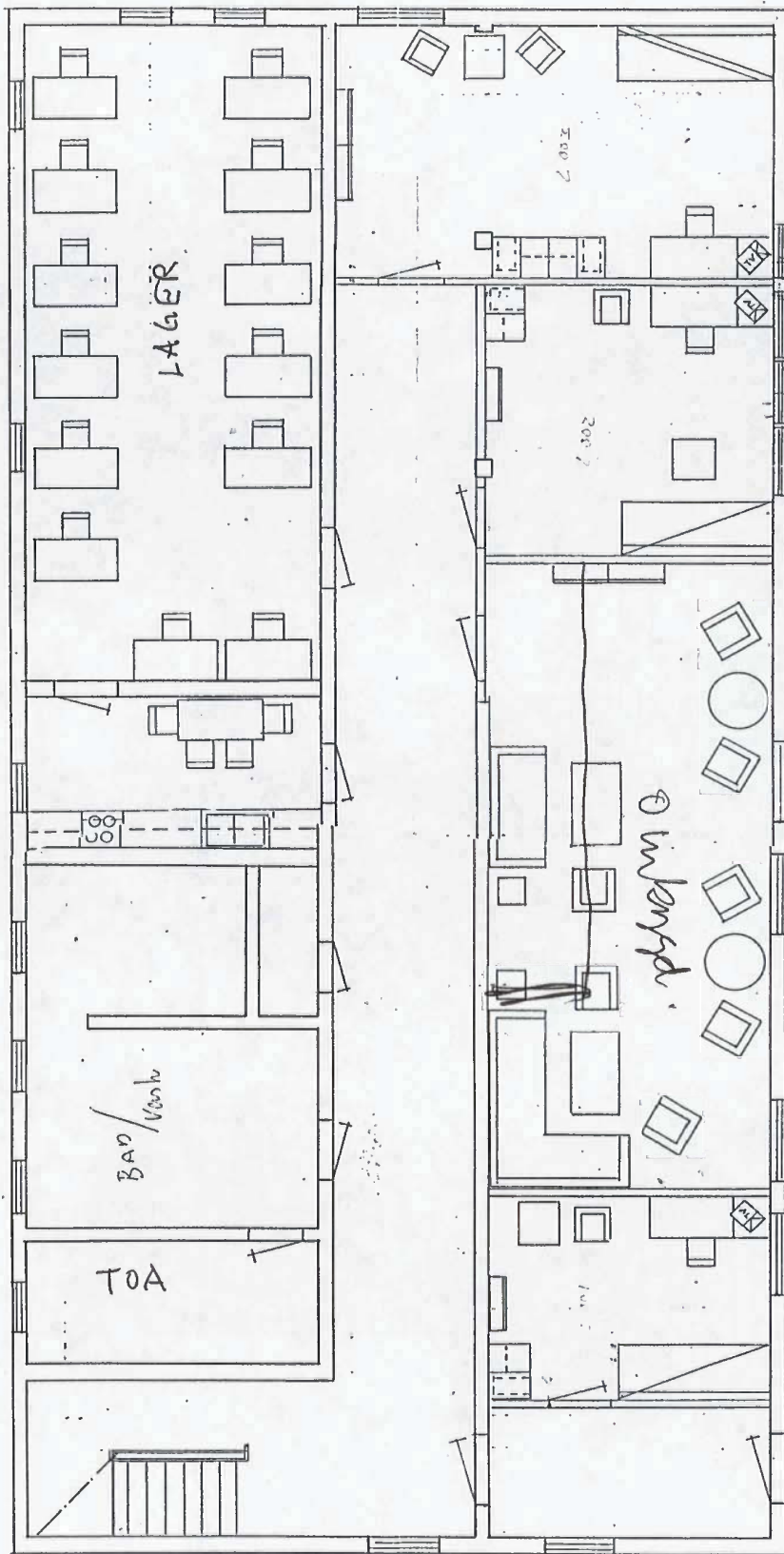
KRISTIANSAND KOMMUNE Teknisk avdeling	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:	
14 JUNI 2001	
Arkivkode	
Unntatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningssetaten	



SELJEVEIEN 5 - LERKEVEIEN 2

FASADER

11.06.01 LR

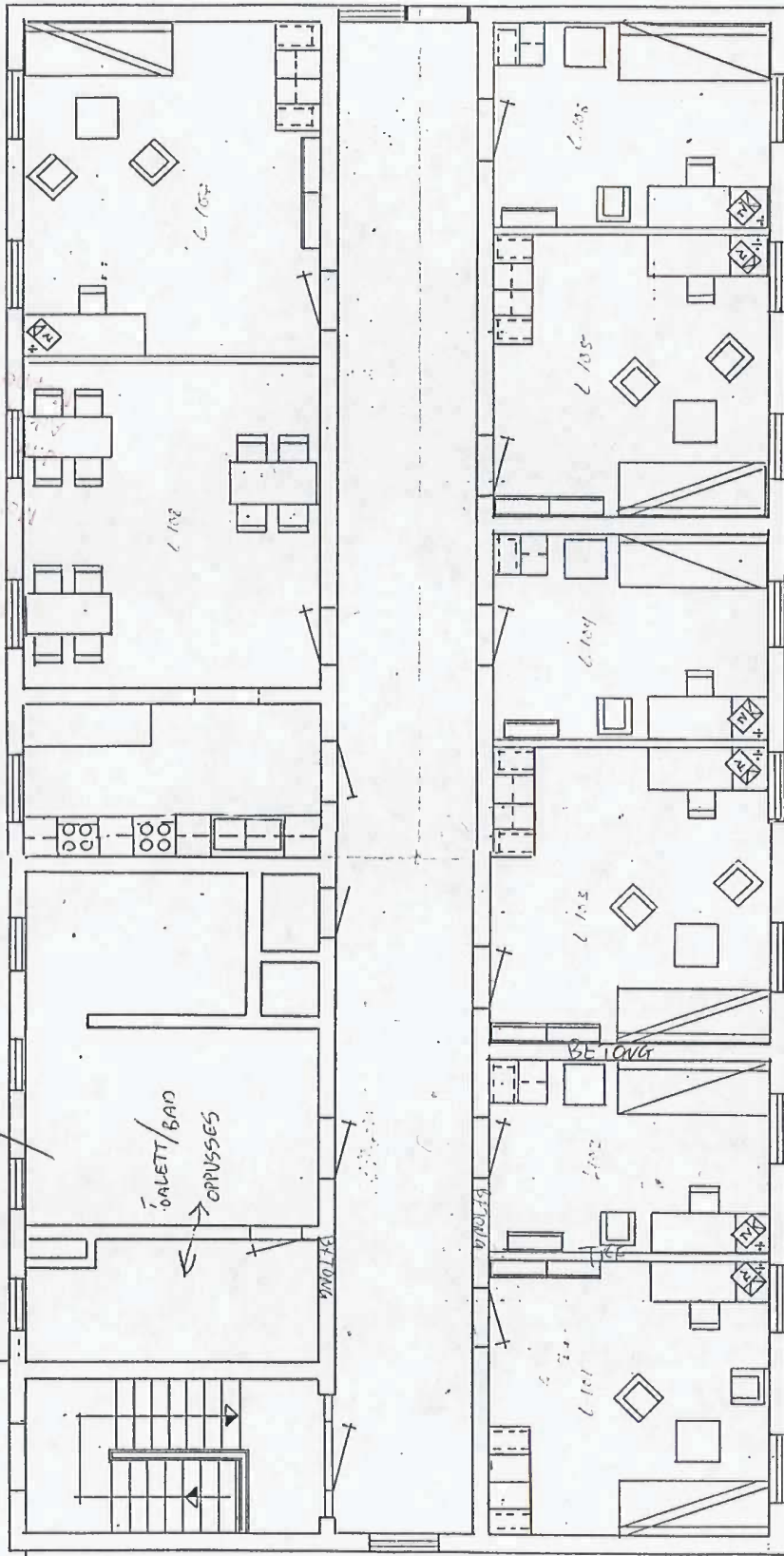


32 fram
 Skikk
 Pinnid
EKSISTERENDE

Ingen dør klassifisert.

Møbleringsplan		Møbleringsplan	
Dato	27.05.92	Skrevet/tegnet	E. Hoffberg
Prosjekt	INTERNAT LERKEVEIEN 2	Godkjent	
Bygning	KJELLERETG.	Bygning	2
Etasje	1:100	Etasje	1
Utvalgt		Utvalgt	

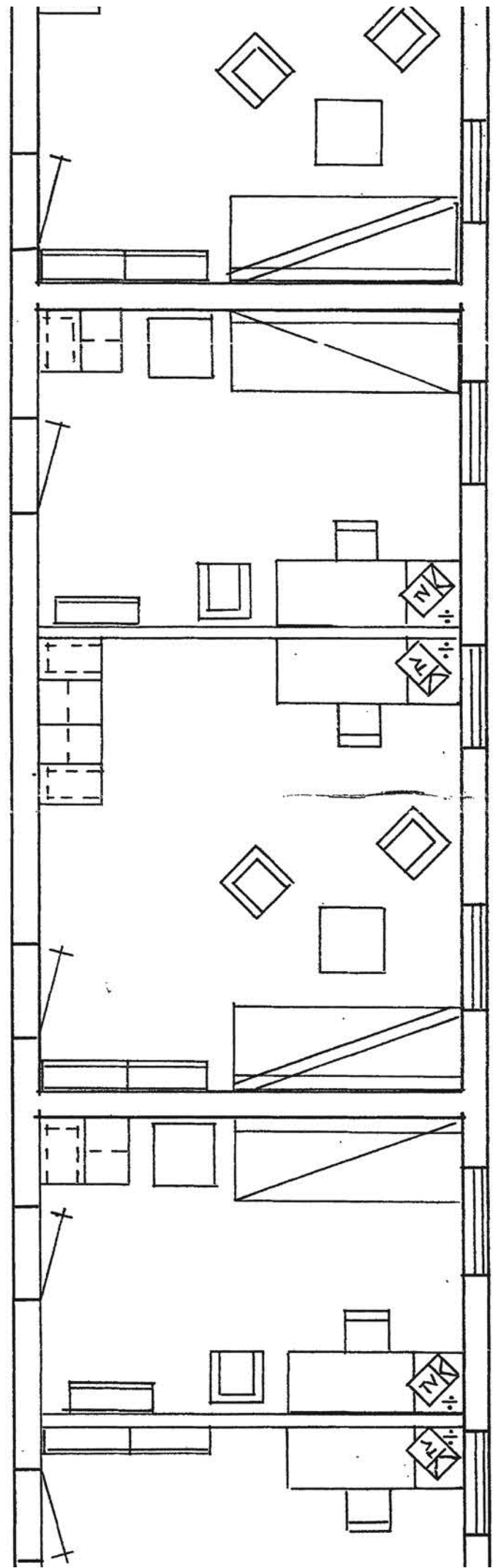
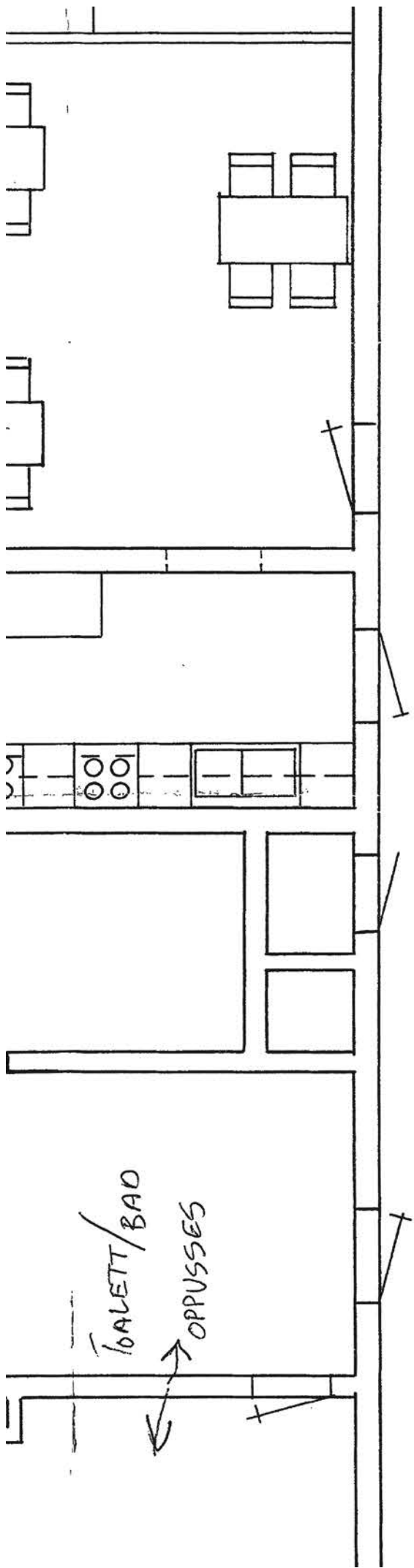
Manjer ventilasjon
Branntrapp

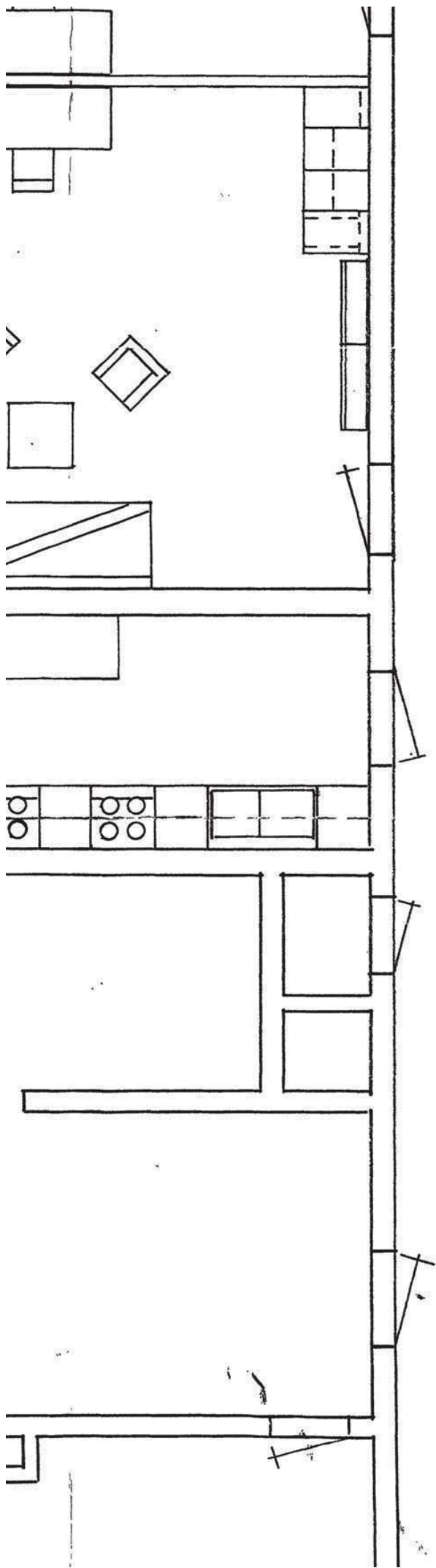


EKSISTERENDE

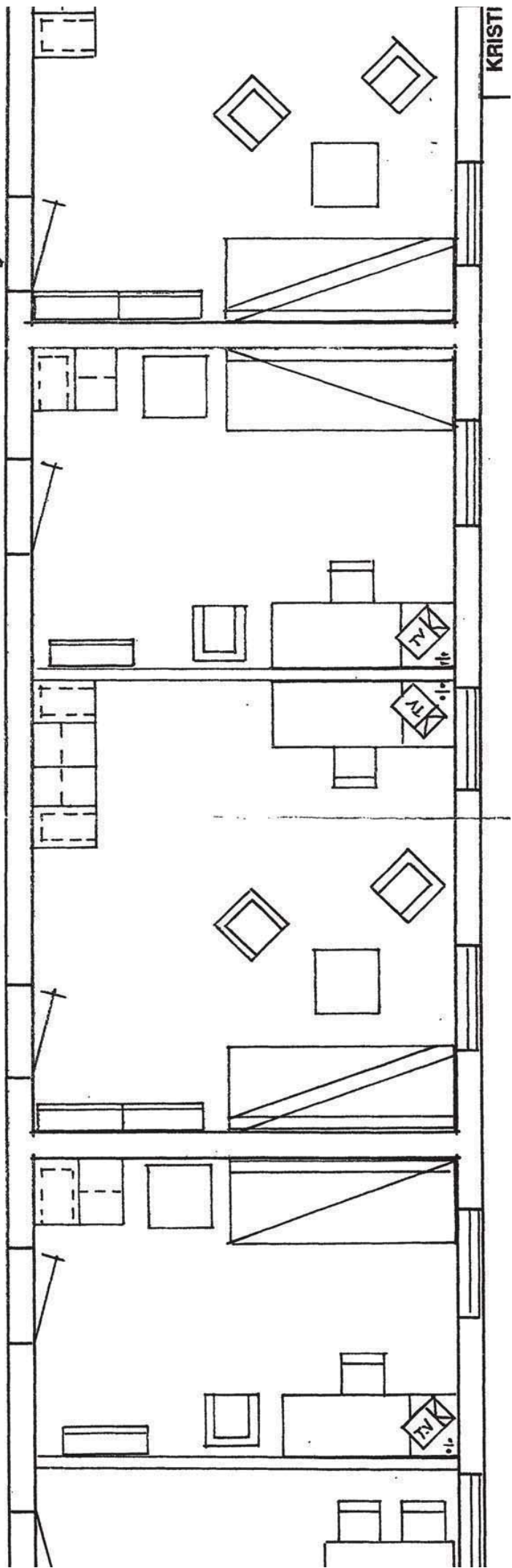
Utdr	Kontak/Teipnet	Godeknet	Målestokk	Måleringsplan
27.05.92	14.11.1989		1:300	Erstatning for: Erstatlet av:
INTERNAT LERKEVEIEN 2				
102.2. ETC.				
Mentingsnr		Beregning		

1 2 3 4 5 6 7 8

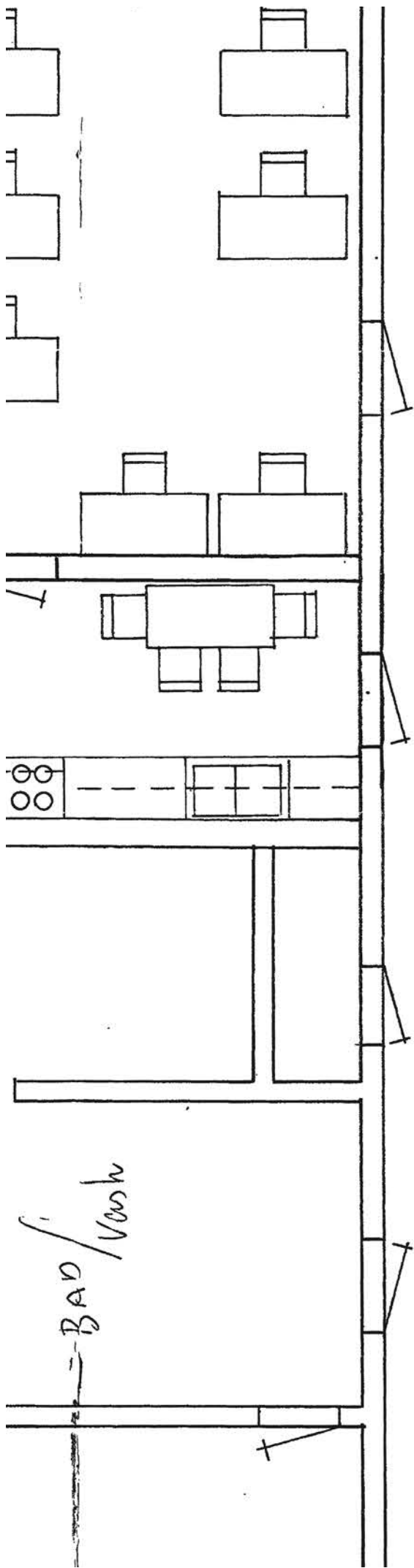




3-300168

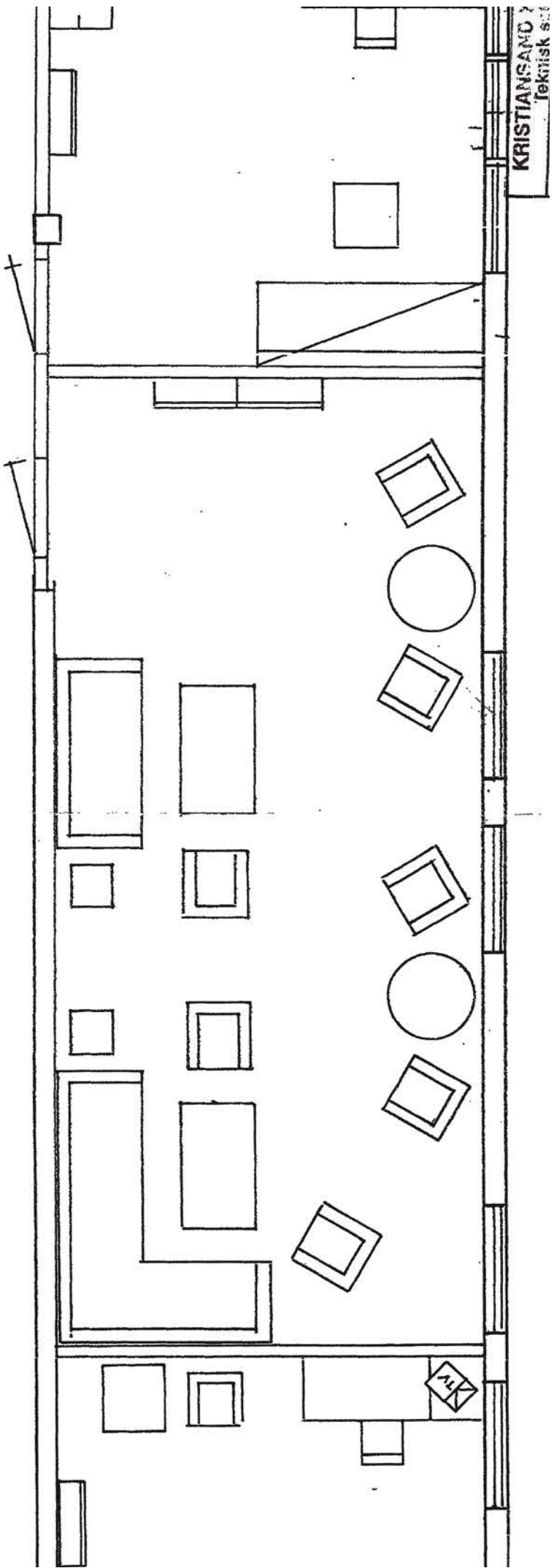


KRISTI



BAD / Vash

1
2



KRISTIANSAND 7
teknisk set

ALK



Valdal Byggtjeneste AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200405444-9

Saksbeh: Geir Beurling

Dato:17122004

TILLATELSE

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

Byggeplass:	LERKEVEIEN 2E	Eiendom:	12/90
Tiltakshaver:	Byggmesterfirma Olaf Gunleifstøl AS	Adresse:	Rugdeveien 17, 4626 KRISTIANSAND
Søker:	Valdal Byggtjeneste AS	Adresse:	Gyldenløves gt 34, 4614 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring/veranda

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 pkt b, godkjenner plan- og bygningssjefen søknad om veranda i 1 og 2 etg, mot parkeringsplasser, mot nord – øst.

Veranda mot syd – vest vil bli behandlet som egen sak, da det foreligger protest.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Estetiske krav:

Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønne tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Plan- og bygningssjefen mener at tiltaket tilfredsstillende kravet i pbl § 74.2 til rimelig skjønnhetshensyn.

Ansvarlige foretak:

Ansvarlig søker er Valdal Byggtjeneste. Sentral godkjenning.
Ansvarlig for utførelse og kontroll av utførelse. Byggmester Olaf Gunleifstøl. Sentral godkjenning.

Ferdigstillelse:

Søknaden er en endring av tidligere godkjent prosjekt og veranda inngår nå som en del av dette. Anmodning om ferdigattest skjer for hele prosjektet. Det vises til tidligere vedtak.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 1625,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

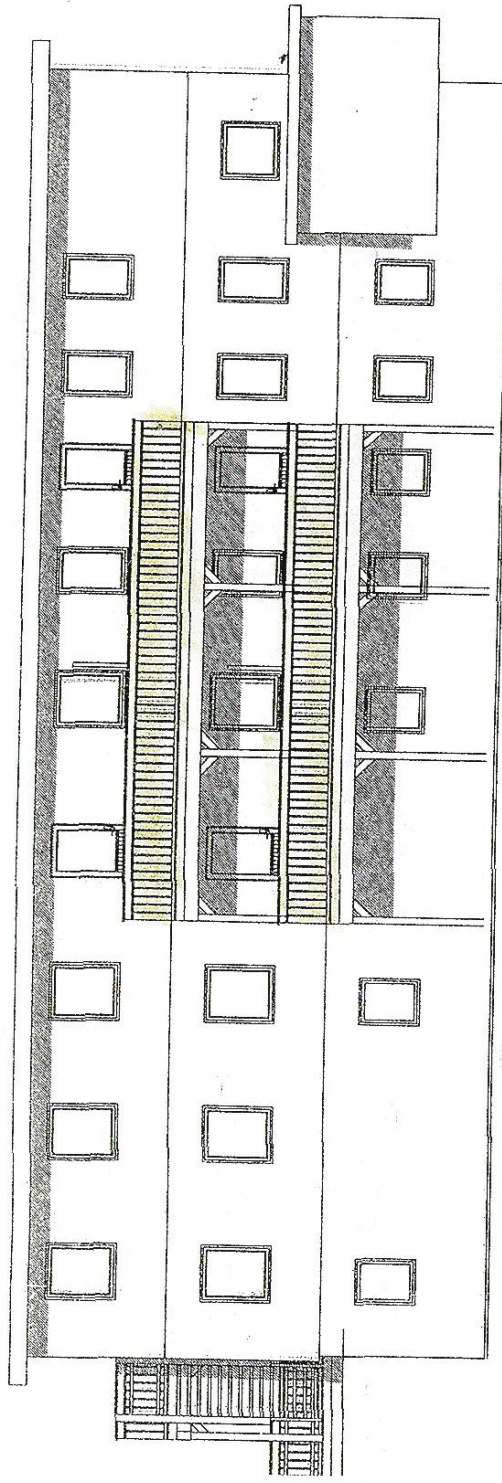
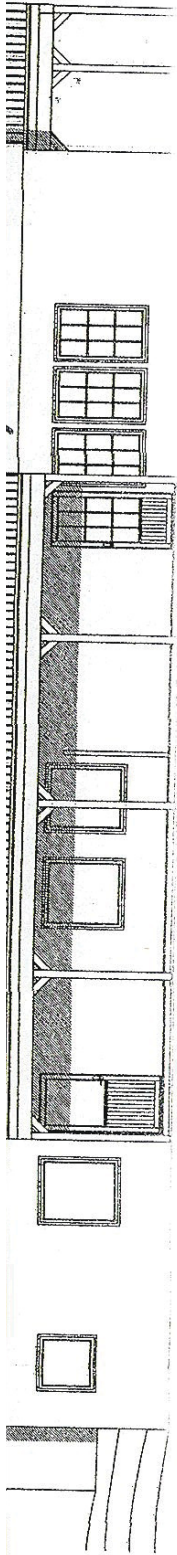
Vedtaket kan påklages.

Med hilsen


Geir Beurling
Saksbehandler

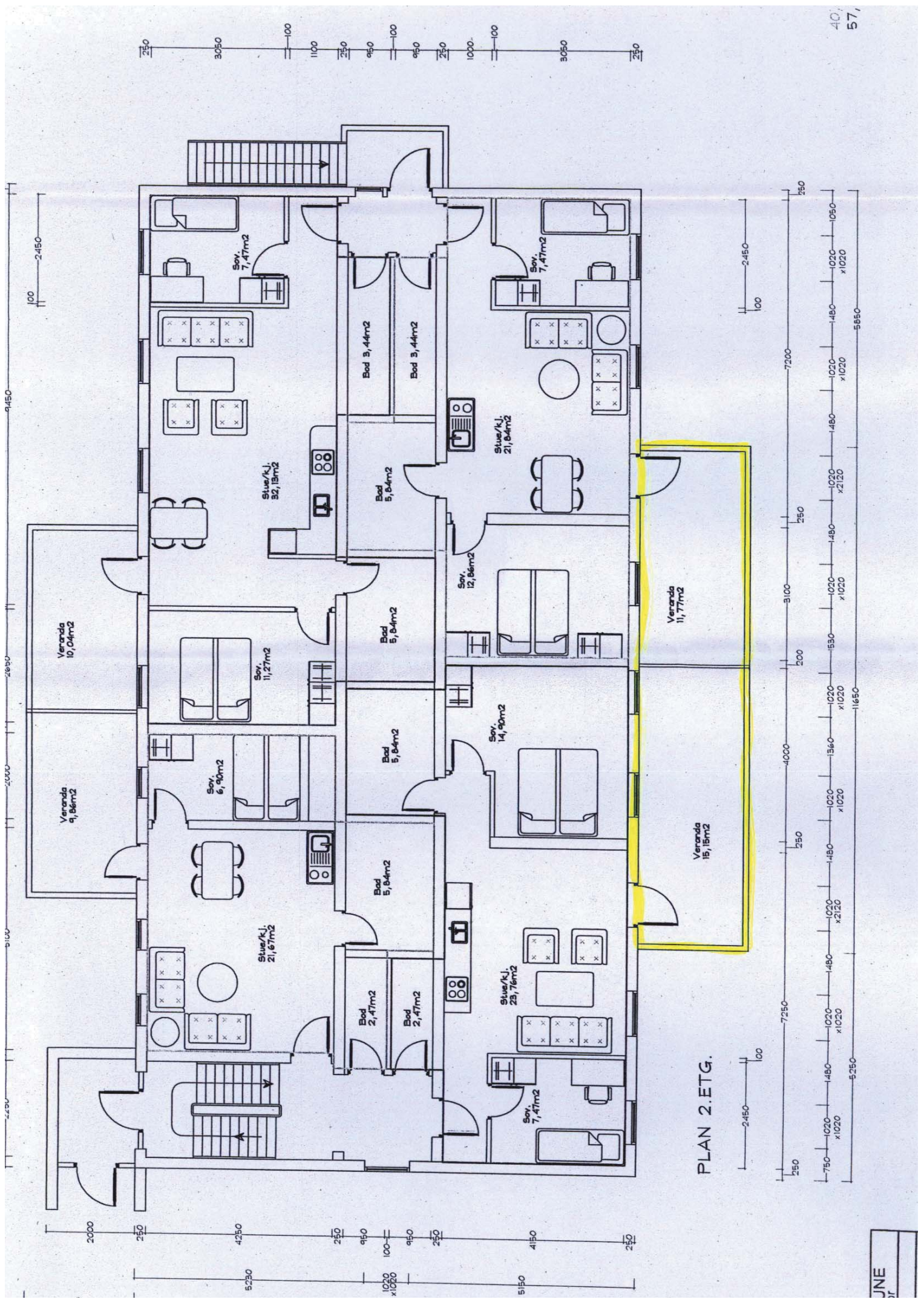
Kopi: Tiltakshaver



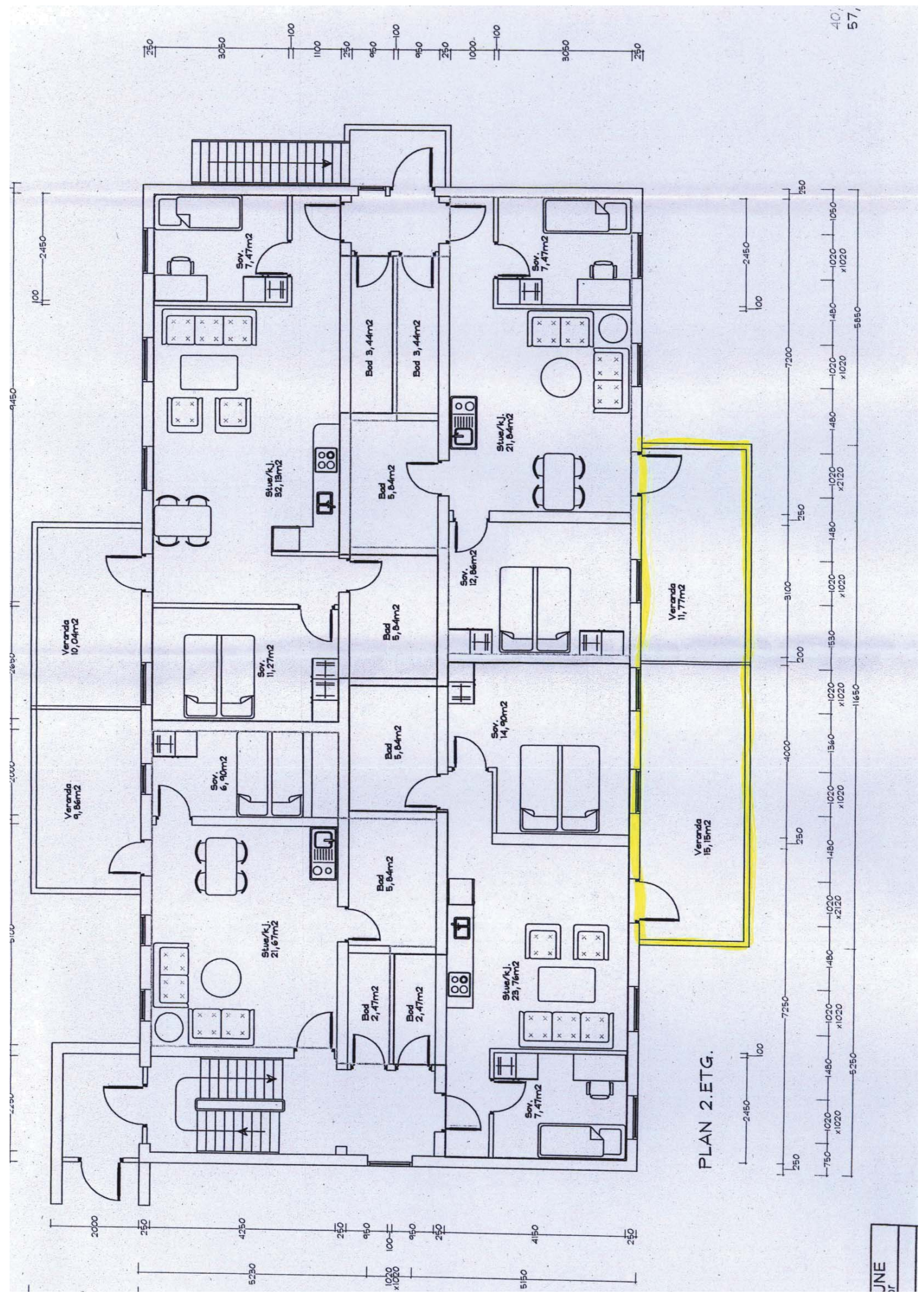


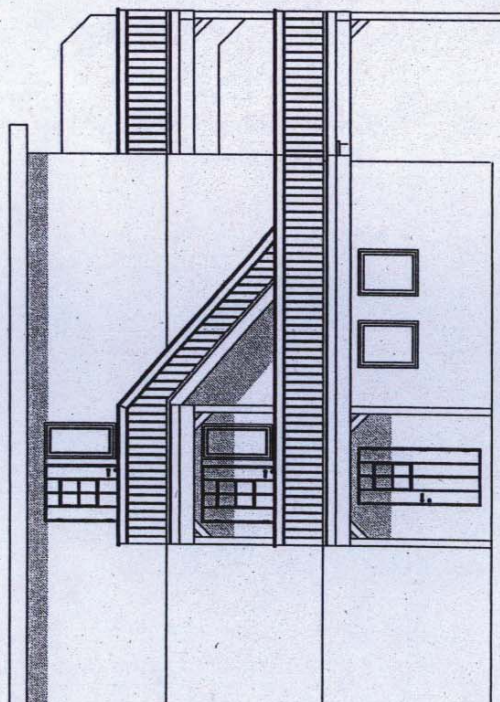
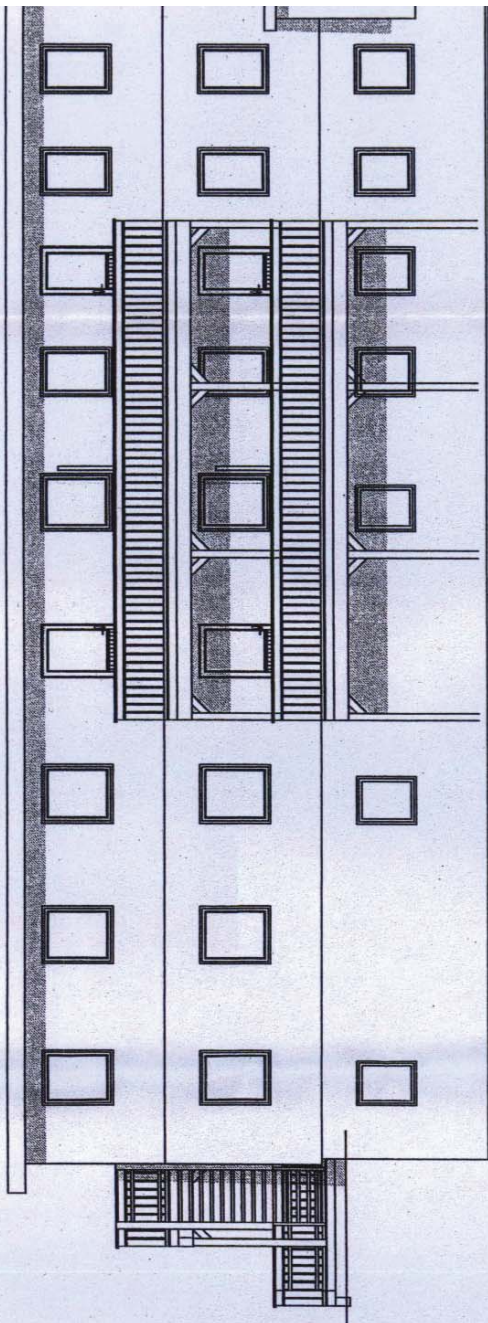
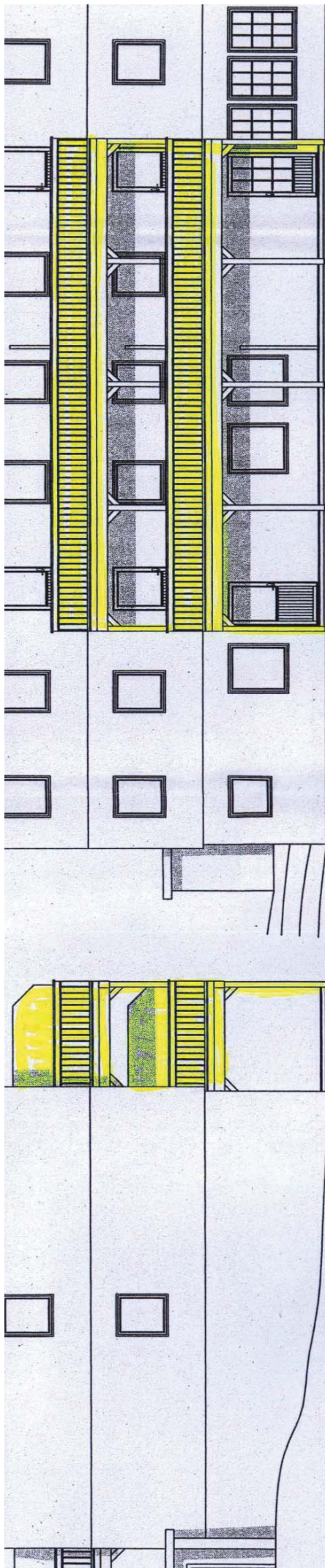
KRISTIANSDAND KOMMUNEN
 Fellesarkivet teknisk sektor
 Dok.nr.:
 Saksnr.:
 Kontor/saksbeh.:
 07 DES. 2004
 Arkivkode:
 Utnatt off. iht.:
 Jnrnh.: Tekn
 Ark. cel:

	BYGGMESTERFELLAGDA OLAF GUNLEIFSTOL AS		LERKEVEIEN 2 FASADER	
	RUGJEVEIEN 17 MOB: 911 07 921	DATO: 30.06.2004 TEGNAR: 8131F	REV:	PROSJEKT:



PLAN 2.ETG.





GNR. 12 BNR. 90

KOMMUNE
ISK sektor
Dok.nr.



Lerke Borettslag
Lerkeveien 2e
4622 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 200609272-2

Saksbeh: Sverre Lindtveit

Dato:10112006

VEDTAK - GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A

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

Byggeplass:		Eiendom:	12/90/0/0
Tiltakshaver:	Lerke Borettslag	Adresse:	Lerkeveien 2e, 4622 KRISTIANSAND S
Søker:	Lerke Borettslag	Adresse:	Lerkeveien 2E, 4622 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring av gjerde og bod.

Det vises til melding om arbeid mottatt 17.okt. 2006.

Meldingen omfatter oppføring av bod på 15 m² og oppsetting av gjerde rundt hele eiendommen.

Naboene har gitt samtykke til meldingen.

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

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

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

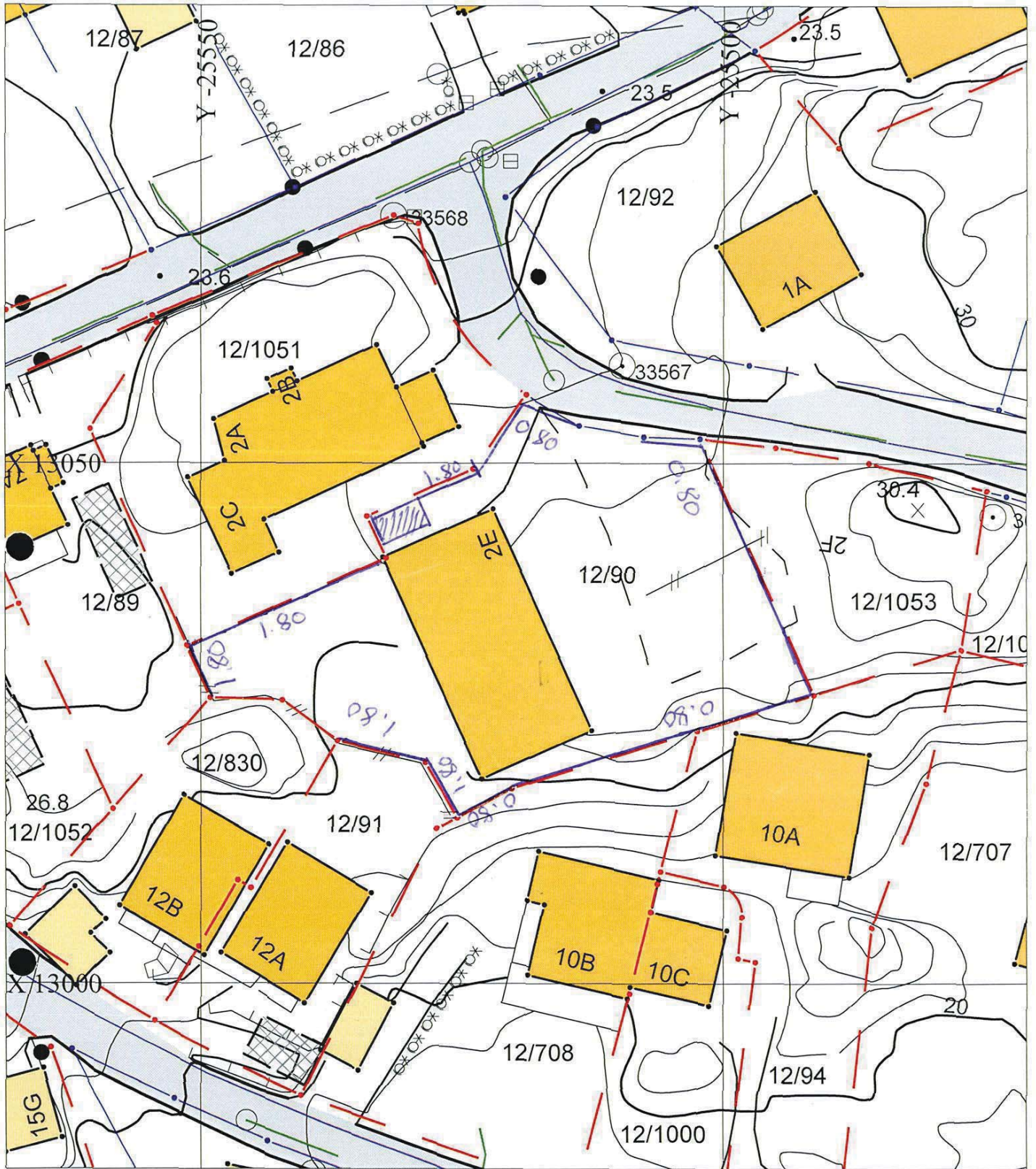
Det er viktig at plan- og bygningsetaten får melding når tiltaket tas i bruk, eller arbeidene er ferdig utført. Dette kan gjøres på telefon til Servicebutikken, tlf. 38 07 55 30. Oppgi gjerne saksnr.

Gebyr kr. 2800,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Sverre Lindtveit
Saksbehandler



KRISTIANSAND KOMMUNE

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

Gnr.: 12

Bnr.: 90

Fnr.:

Snr.:

Adresse: Lerkeveien 2 E

Sokkelhøyde:

N



Datagrunnlag: Digitalt
Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2



Målestokk: 1:500

Dato: 09/06/06

Sign.: eb 

PDF - fil

Kvalitet eiendomsgrenser:

-  Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
-  Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

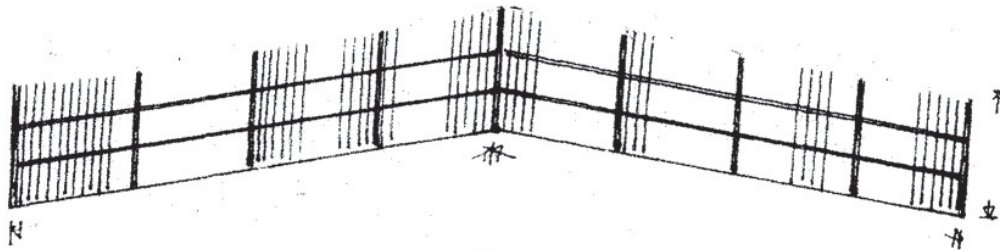
Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.

Skisse av plankegjerde

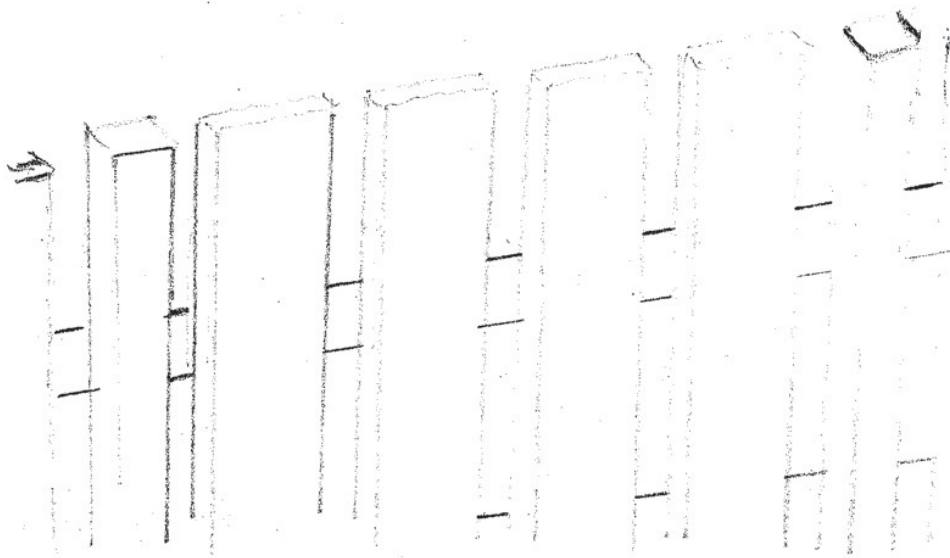
Lengde: rundt hele eiendommen til Lerke Borettslag/Bolig 1 AS

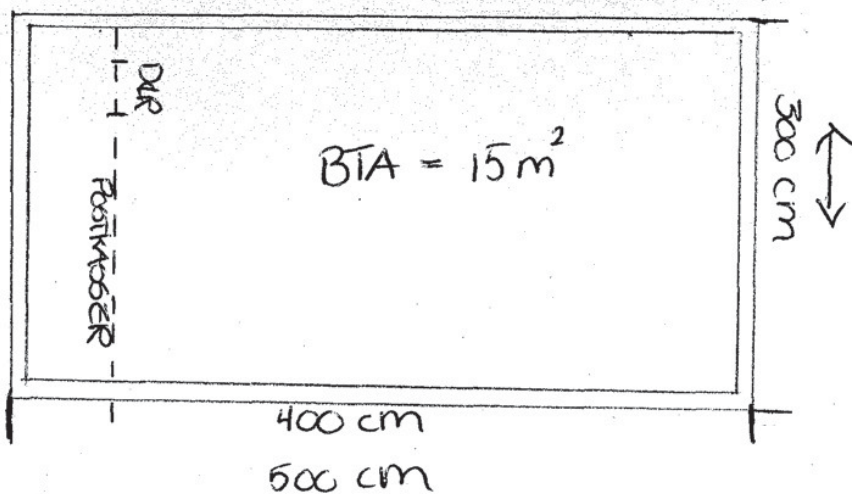
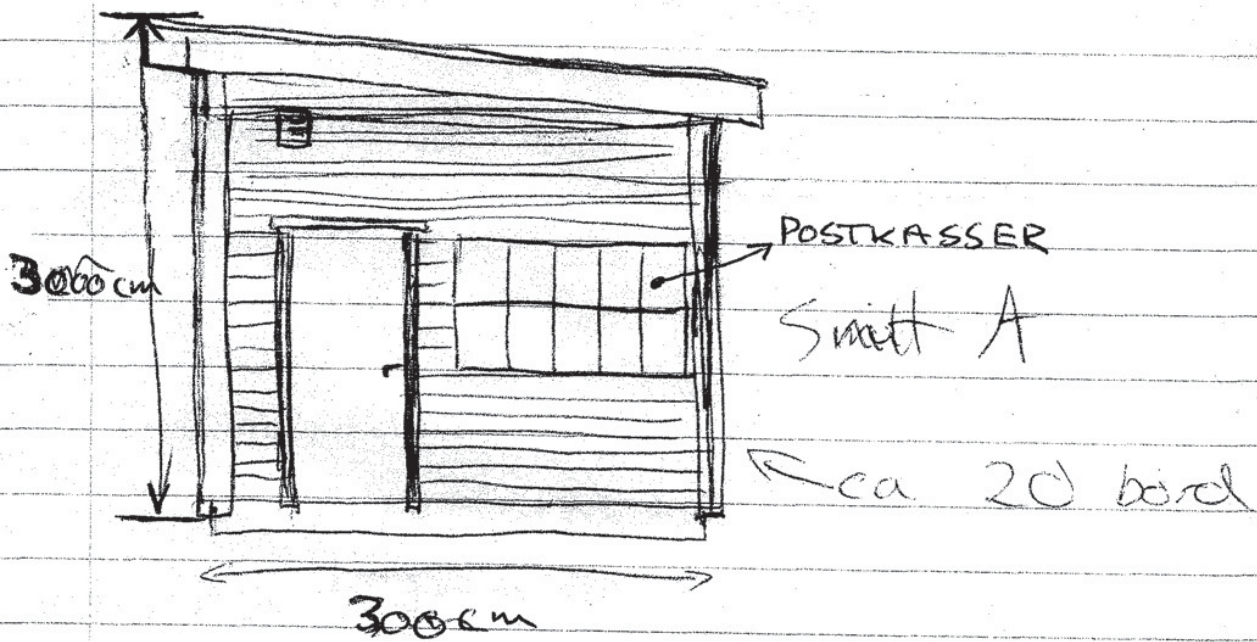
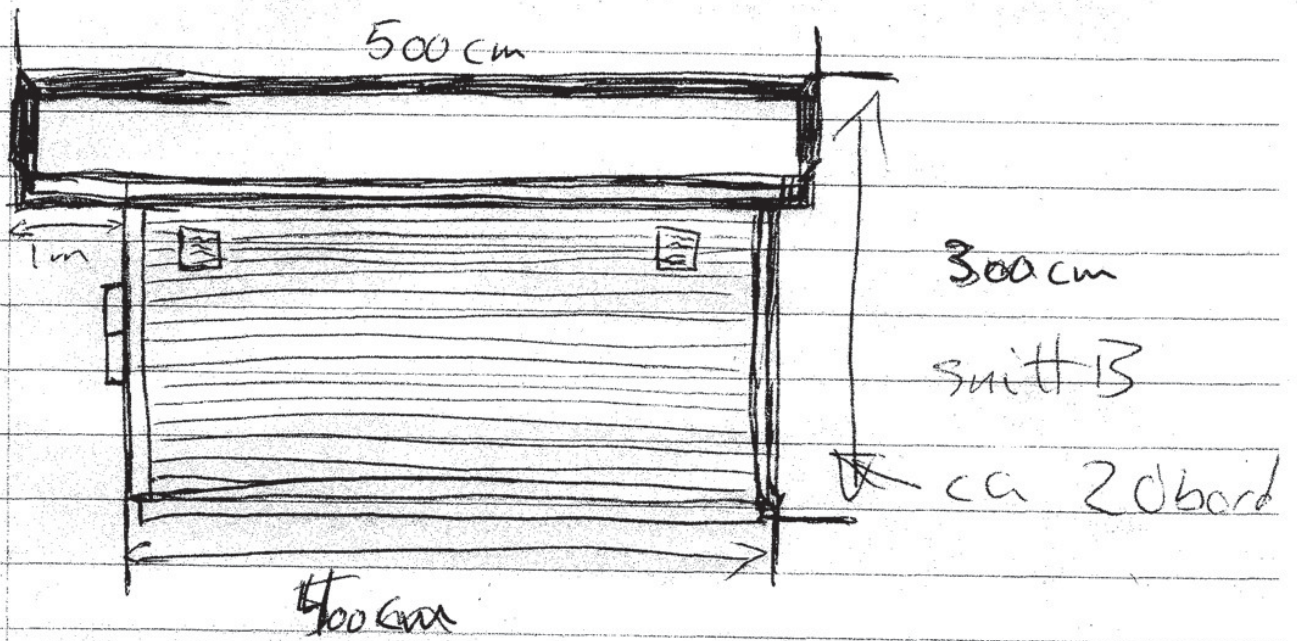
Høyde: 0.90 og opp til 1.80 meter

Utfores i trykkimpregnerte materialer



M 1:100







Valdal Byggtjeneste AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200405444-11

Saksbeh: Geir Beurling

Dato:19012005

LERKEVEIEN 2E - TILLATELSE TIL VERANDA MOT SYD-VEST

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

Byggeplass:	LERKEVEIEN 2E	Eiendom:	12/90
Tiltakshaver:	Byggmesterfirma Olaf Gunleifstøl AS	Adresse:	Rugdeveien 17, 4626 KRISTIANSAND
Søker:	Valdal Byggtjeneste AS	Adresse:	Gyldenløves gt 34, 4614 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Leilighetsbygg	Tiltaksart:	Fasadeendring

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 pkt b, godkjennes søknaden.

Søknaden omfatter veranda i 1 og 2 etg. på eksisterende leilighetsbygg i Lerkeveien 2E. Veranda skal være mot syd-vest. Det er i vedtak av 17.12.04 godkjent veranda mot nord-øst.

Det foreligger protest til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Gjeldende plangrunnlag:

Området er uregulert. I kommuneplanen er området karakterisert som "Byggeområde".

Ansvarlige foretak:

Ansvarlige søker:

Valdal Byggtjeneste AS. Sentral godkjenning. Gebyr kr. 250,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Ansvarlig for utførelse og kontroll av utførelse:

Byggmester Olaf Gunleifstøl. Sentral godkjenning. Gebyr kr. 250,- må innbetales.

Protest:

Det foreligger protest til søknaden fra Siw og Lloyd Haugland i Lerkeveien 12A.

I protesten skrives det at omsøkte veranda vil forringe deres rekreasjonsmuligheter i hagen pga vesentlig høyere støy. Det vil også bli økt innsyn i forhold til dagens situasjon, samt at bygningsmassen vil komme nærmere deres grense.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentar til protest:

Ansvarlig søker har uttalt seg til protesten på vegne av tiltakshaver.

I uttalelsen skrives det at leiligheter i sentrale områder må ha rett til veranda, både for lufting og nærliggende utehygge. Tiltakshaver kan ikke se at innsynet vil øke noe særlig sammenlignet med innsynet fra dagens vinduer. Naboer har tidligere fått mulighet til å komme med innspill, noe som ikke har skjedd.



Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

I KOM –rundskriv H 18/90 av 01.07.1990 står det bl.a at plan- og bygningslovens § 70.1 som omhandler plassering skal praktiseres slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f eks naboer og omkringliggende miljø.

Plan- og bygningsetaten har vært på befaring på stedet sammen med tiltakshaver og berørte naboer. Etter befaring og en konkret vurdering av saken mener plan- og bygningssjefen at omsøkte veranda kan godkjennes. De ulemper som vil kunne komme er ikke av den grad at de kan begrunne et avslag. En søknad kan bare avslås på mer tyngende grunnlag. Det skal særdeles mye til for at naboer i tettbygde strøk som dette blir hørt med klage over økt innsyn.

Veranda plasseres fra 3 – 11 meter fra grense mot nabo, noe som er i henhold til Teknisk forskrift § 4 - 3, som omhandler avstand til nabogrense.

Når det gjelder problem med støy fra leilighetsbygget, så kan ikke plan- og bygningssjefen se at det berører denne saken.

Plan- og bygningssjefen viser til ovennevnte og godkjenner omsøkte veranda. Det vises til pbl §§ 70.1, 70.2 og TEK § 4 – 3.

Gyldighet:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt.

Ferdigstillelse:

Tiltaket er en endring av tidligere godkjent prosjekt og inngår nå som en del av dette. Anmodning om ferdigattest skjer for hele prosjektet. Det vises til tidligere vedtak.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 1625,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Konst. byggesaksleder

Geir Beurling
Saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver
Siw og Lloyd Haugland, Lerkeveien 12 A, 4622 Kristiansand.



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4204 - KRISTIANSAND

Gårdsnummer:

12

Bruksnummer:

90

Utskriftsdato / klokkeslett: 14.11.2024 kl. 14:45

Produsert av: Suzana Rijic

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 21.01.1949
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 12 / 90 1 301,6 m2 Areal Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		986611746	BOLLIG 1 AS		Lerkeveien 2E 4622 KRISTIANSAND S	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6442243	438271		1 301,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Omnummerering v/kommuneendring

Omnummerering

01.01.2020

Tinglyst

01.01.2020

smatmynd 01.01.2020

Omnummerert til: 4204 - 12/90

Omnummerert fra: 1001 - 12/90

Endre egenskap

Annen forretningstype

19.05.2009

1001wat 19.05.2009

Rolle

Avgiver

Matrikkelenhet

1001 - 12/90

Arealendring

0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	17.08.2001 M 21177				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1001 - 12/90	-989	
		Mottaker	1001 - 12/1051	989	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	16.08.2001 M 21172				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1001 - 12/90	-420	
		Mottaker	1001 - 12/1053	420	
Sammenlåing av matrikkelenheter Sammenlåing	14.07.2001				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1001 - 12/93	-1 580	
		Mottaker	1001 - 12/90	1 580	
Grensejustering Grensejustering	24.02.1984				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1001 - 12/90	-20	
		Mottaker	1001 - 12/89	20	
Skylddeling Skylddeling	21.01.1949				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1001 - 12/82	-1 391	
		Mottaker	1001 - 12/90	1 391	

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adresse	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Lerkeveien	Kildekode 14870	Koord.syst. Nord 2E EUREF89 UTM Sone 32 6442245	Øst 438262	Nei
				Kretser Grunnkrets 0302 Kjos Haveby sør Stemmekrets: 3 Indre Vågsbygd Kirkesokn: 05010601 Vågsbygd Postnr.område: 4622 KRISTIANSAND S Tettsted: 4002 Kristiansand	
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adresse	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Lerkeveien	Kildekode 14870	Koord.syst. Nord 2F EUREF89 UTM Sone 32 6442224	Øst 438266	Nei
				Kretser Grunnkrets 0302 Kjos Haveby sør Stemmekrets: 3 Indre Vågsbygd Kirkesokn: 05010601 Vågsbygd Postnr.område: 4622 KRISTIANSAND S Tettsted: 4002 Kristiansand	
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adresse	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Lerkeveien	Kildekode 14870	Koord.syst. Nord 2G EUREF89 UTM Sone 32 6442226	Øst 438265	Nei
				Kretser Grunnkrets 0302 Kjos Haveby sør Stemmekrets: 3 Indre Vågsbygd Kirkesokn: 05010601 Vågsbygd Postnr.område: 4622 KRISTIANSAND S Tettsted: 4002 Kristiansand	
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adresse	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Lerkeveien	Kildekode 14870	Koord.syst. Nord 2H EUREF89 UTM Sone 32 6442229	Øst 438264	Nei
				Kretser Grunnkrets 0302 Kjos Haveby sør Stemmekrets: 3 Indre Vågsbygd Kirkesokn: 05010601 Vågsbygd Postnr.område: 4622 KRISTIANSAND S Tettsted: 4002 Kristiansand	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	168 123 485	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	12	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	632	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6442228 Øst: 438266	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruksareal totalt:	632	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 01.01.1961
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Energikilder:		Alternativt areal:	0			
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	4	209	0	209	0	0	0	0	0
H01	4	216	0	216	0	0	0	0	0
U01	4	207	0	207	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
14870 Lerkeveien 2 E	H0101	Bolig	40	2	Kjøkken	1	1	12/90
14870 Lerkeveien 2 E	H0102	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	12/90
14870 Lerkeveien 2 E	H0201	Bolig	40	2	Kjøkken	1	1	12/90
14870 Lerkeveien 2 E	H0202	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	12/90
14870 Lerkeveien 2 E	U0101	Bolig	40	2	Kjøkken	1	1	12/90
14870 Lerkeveien 2 E	U0102	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	12/90
14870 Lerkeveien 2 F	U0101	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	12/90
14870 Lerkeveien 2 F	U0102	Bolig	59	2	Kjøkken	1	1	12/90
14870 Lerkeveien 2 G	H0101	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	12/90
14870 Lerkeveien 2 G	H0102	Bolig	59	2	Kjøkken	1	1	12/90
14870 Lerkeveien 2 H	H0201	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	12/90
14870 Lerkeveien 2 H	H0202	Bolig	59	2	Kjøkken	1	1	12/90

Bygningsnr: 168 123 485
Løpenr: 1
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6442228 Øst: 438266
 Bygningsendringskode: Ombygging
 Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 0
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 0
 Vannforsyning: 0
 Avløp: 0
 Har heis: Nei

Datoer:
 Rammetillatelse: 10.07.2001
 Igangsettingstillatelse: 21.11.2005
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdiggattest:

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	0	0	12/90

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 24 575 063
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6442246 Øst: 438254
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Bygging avlyst
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 15
 Bruksareal totalt: 15
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 1
 Vannforsyning: 15
 Avløp: 15
 Har heis: Nei

Datoer:
 Rammetillatelse: 10.11.2006
 Igangsettingstillatelse:
 Bygging avlyst: 01.01.2018
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdiggattest:

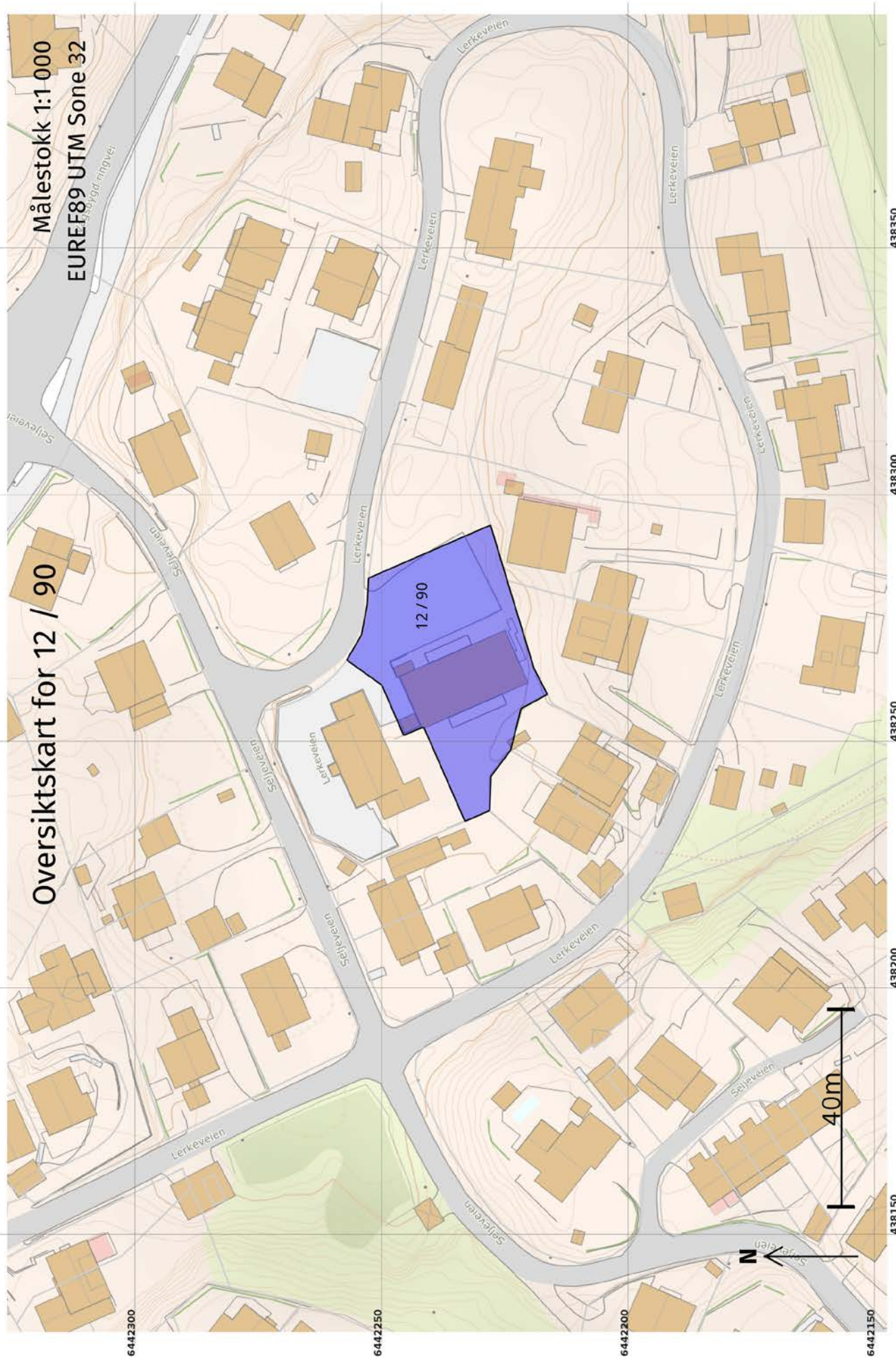
Etasjer		BRA bolig	BRA annet	BTA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	15	15	0	0	0	0	0

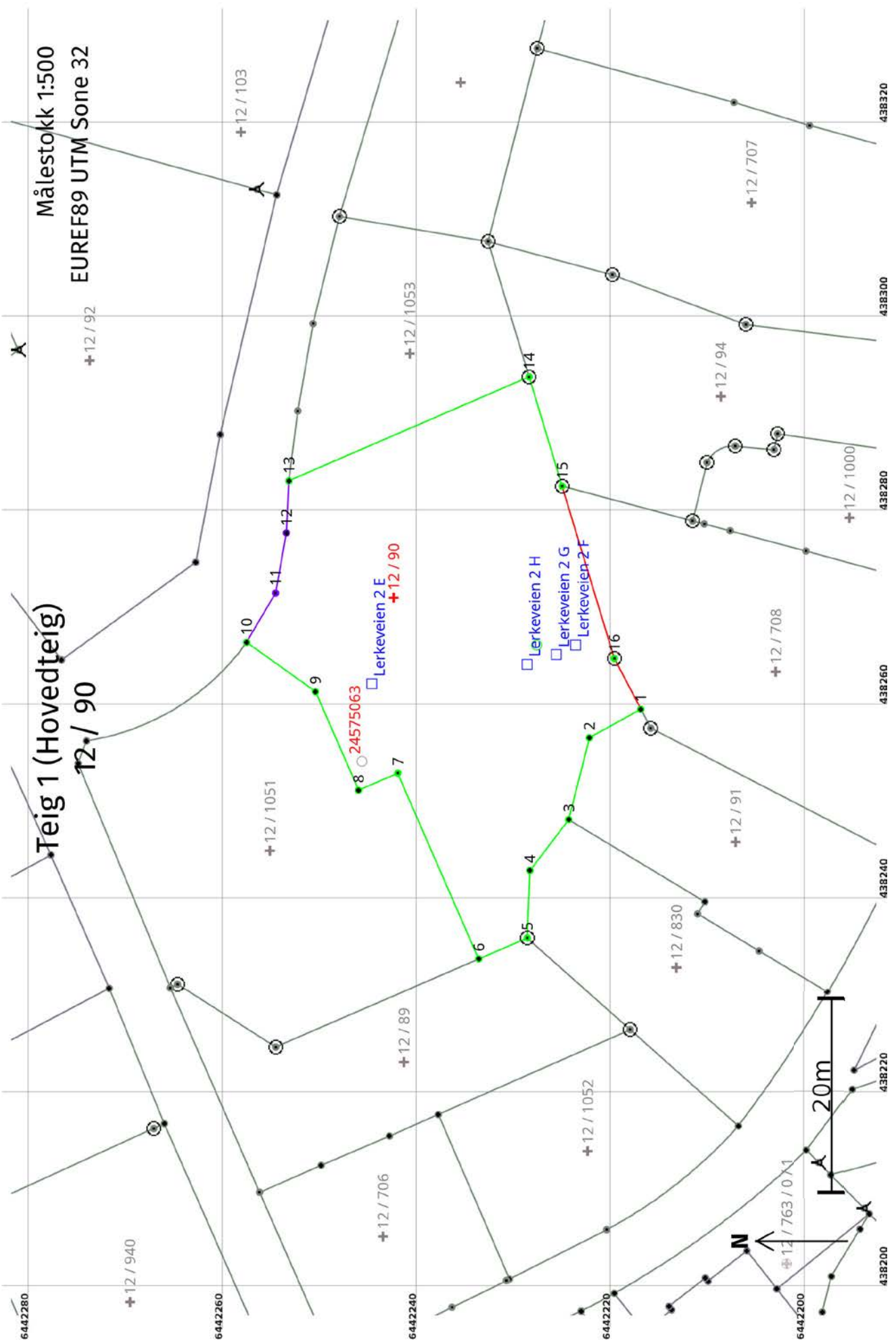
Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	0	0	12/90

Kontaktpersoner		Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Rolle	Tiltakshaver		LERKE BORETTSLAG		Lerkeveien 2 E 4622 KRISTIANSAND S

Oversiktskart for 12 / 90

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 1 301,6

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6442243

Øst: 438271

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6442217,28	438259,37		Umerket	10 Terrengmålt	10	
2	6442222,57	438256,44	6,05	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
3	6442224,71	438248,01	8,70	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
4	6442228,70	438242,76	6,59	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
5	6442228,97	438235,81	6,96	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
6	6442233,97	438233,65	5,45	Umerket	10 Terrengmålt	10	
7	6442242,31	438252,79	20,88	Hushjørne	10 Terrengmålt	10	
8	6442246,36	438251,03	4,42	Umerket	10 Terrengmålt	10	
9	6442250,80	438261,19	11,09	Umerket	10 Terrengmålt	10	
10	6442257,88	438266,27	8,71	Umerket	10 Terrengmålt	10	
11	6442254,91	438271,35	5,88	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
12	6442253,79	438277,54	6,29	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
13	6442253,53	438282,90	5,37	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			26,97				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6442228,78	438293,62		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
15	6442225,38	438282,36	11,76	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
16	6442220,01	438264,61	18,54	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	Ingen nøyaktighet	
			5,91			Ingen nøyaktighet	

Vedtekter

for Lerke borettslag org nr 988 197 807.

tilknyttet
Sørlandet boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 1.3.2005, sist endret den 17.8.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lerke 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 som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekte 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger 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) Andelseierne som eier garasje plasser er ansvarlige for vedlikeholdet av garasjene. Vedlikeholdskostnadene kreves inn gjennom de månedlige felleskostnadene.

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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av 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 delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

HUSORDENSREGLER FOR LERKE BORETTSLAG

Sist endret ved ekstraordinær generalforsamlingen 25/06 2007

1 Innledning hvorfor ordensreglene?

Når vi bor i et borettslag, bor vi tettere på hverandre enn om hver av oss hadde hatt sitt eget hus. Det krever mer fleksibilitet hos hver enkelt av oss, og vi må i utpreget grad ta hensyn til hverandre. Det er en klar betingelse for at vi skal kunne fungere som gode naboer.

I et borettslag er vi alle likeverdige – enten vi bor i 2-roms eller 5-roms leilighet, i blikk eller i småhus. Et borettslag er imidlertid ikke mer et idealsamfunn der alt ordner seg av seg selv enn samfunnet som omgir oss. I likhet med samfunnet for øvrig må vi ha visse leveregler, visse påminnelser, uttrykt i form av husordensregler, som er vedtatt av borettslagets generalforsamling.

Husordensreglens bestemmelser omfatter alle borettslavere, og alle er like forpliktet til å rette seg etter dem. De er nærmest å regne som borettslagets interne lover.

Det er ikke mulig å få med alle forhold innen rammen av en lov.

Det er det heller ikke når det gjelder husordensregler. Her må vi vurdere ut fra hovedintensjonen – å legge forholdene til rette for det best mulige bomiljø – selv om det enkelte tilfelle ikke eksakt er uttrykt i husordensreglene. Med andre ord: Vi må bruke sunn fornuft.

Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel, og trygghet samt godt naboskap. Det er i disse husordensreglene lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som fellesskapet innen de enkelte hus og innen borettslaget som helhet er søkt bevart. Hver enkelt av beboerne må derfor bruke sin bolig, fellesrommene og utearealene på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer andre.

Husordensreglene utgjør sammen med vedtektene "regelverket" for borettslaget. Dersom husordensreglens bestemmelser ikke overholdes, kan dette medføre tvangssalg av andelen. Eieren av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglens bestemmelser.

Eventuelle forslag om endring av husordensreglens bestemmelser, må behandles på vanlig måte og vedtas av generalforsamling.

2 Boligen/leiligheten må brukes slik at man ikke sjenerer andre

Stereoanlegg, radio, TV og video må ikke ha slik lydstyrke at naboene blir forstyrret. Det samme gjelder bruk av musikkinstrumenter.

Snekring, hamring og lignende samt bruk av elektrisk drill må ikke finne sted før kl. 08.00 og ikke etter kl. 20.00 på vanlige hverdager – dog ikke etter kl. 18.00 på lørdager eller dager før høytids-/helligdager. På søn- og helligdager må slik virksomhet ikke finne sted.

Vasking av tøy er avvik fra disse reglene og kan forekomme fra kl 08.00 til 2200 på hverdager, og fra 0800 til 1800 på søndager.

Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00. Dersom man planlegger en festlig tilstelning som forventes å medføre mer støy enn vanlig både innvendig og utvendig, må hele borettslaget og eventuelt andre naboer varsles om dette minst 1 dag på forhånd.

3 Renhold av oppgangene

Gulvene i oppgangen – inklusive trappene og rekkverket – skal vaskes minst 1 gang pr. uke. Hver leilighetsinnehaver er ansvarlig for at oppgangen blir vasket i de uker den enkelte er satt opp med. Det er ikke tillatt å hensette ski, kjelke, sykkel, o.l. i oppgangen eller utenfor inngangsdøren til leiligheten. Tak og vegger i oppgangen vaskes bare etter nærmere orientering fra borettslagets styre eller blokktiltitsvalgt, og da som fellesinnsats.

4 Tørking/banking/lufting av tøy

Det er bare tillatt å henge ut tepper, vasketøy til tørk og lignende på vanlige hverdager. Lørdager og dager før høytids-/helligdager bare til kl. 18.00. Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper o.l. fra balkong eller vindu. Tørkestativene må ikke plasseres slik at de sjenerer naboene eller gjenboere.

5 Beplantning og bruk av terrasse

Blomster skal være beplantet slik at ingen andre sjeneres av vekstene. Blomsterkasser henges på innsiden av terrassen. Det kreves spesiell varsomhet når det gjelder vann på terrassegulvet. Terrassen må holdes fri for snø og is. Det er forbudt å bruke salt e.l. til smelting av is eller snø på terrassegulvet og betonggulvet. Det er kun lov å grille på terrassene med gass/elektrisk grill (refererer til brannforskriftene).

6 Lys og låsing av ytterdører

Felleslys ute slås av på dagtid. For beboernes sikkerhet skal ytterdørene være låst til enhver tid.

7 Sjøppel og annet avfall

Sjøppeldunkene er beregnet på husholdningsavfall, og må ikke overfylles. Det må heller ikke settes noe form for avfall ved siden av sjøppeldunkene.

Glasskår, spisse gjenstander, medisiner, oljerester, malingsrester o.l. kjemikalier skal leveres til andre gjenvinningsstasjoner. Vaktmester er ansvarlig for at sjøppeldunkene settes ut til tømning, og settes på plass etter tømning.

8 Fellesantenneanlegget

Til fellesantenneanlegget for radio og fjernsyn må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoplingsutstyr som er spesielt beregnet på dette anlegget. Private antenner er ikke tillatt.

9 Bruk av fellesområdet

Grøntanlegg er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må det vernes om. Uten styrets samtykke kan ingen innlemme deler av fellesarealene i eget område, verken med gjerde eller annet stengsel. Det er ikke tillatt å kaste mat på bakken til foring av dyr eller fugler.

10 Dugnad på borettslagets eiendom

Borettslagets styre gis fullmakt til å bestemme tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets eiendom.

11 Parkering

Ta hensyn til at alle beboere skal få plass på parkeringsplassen. Eventuelle ytterligere biler i familien må parkeres på offentlig vei. Det er kun 1 "fast" plass per leilighet på felles parkeringsplassen.

12 Hund og katt

Normalt dyrehold i leilighetene er tillatt.

Det er ulovlig å anskaffe eller passe kamphunder eller andre raser eller arter som er ulovlig i Norge i henhold til Landbruksdepartementets regler.

Hvis det er tvil om rase, skal hundeeier fremvise sin hund for myndighetsperson som styret utpeker, hvor stamtavle/registreringsbevis skal godkjennes.

Ulovlige dyr skal fjernes inne 1 -en- uke. Det er ikke tillatt å drive avl eller oppdrett i borettslaget.

13 Skade på borettslagets eiendom

Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person (eller flere bestemte personer), blir vedkommende gjort ansvarlig for skaden. Bygningsmessige forandringer i leiligheten (ta ned/sette opp vegger o.l.) skal godkjennes av borettslagets styre før forandringsarbeidet igangsettes.

14 Sanitæranleggene/ventilasjonsanleggene

I klosettet må det bare brukes klosettpapir. Bleier o.l. vil lett tette rørene. Det må ikke tømmes ildsfarlige væsker (bensin, tynningsmiddel e.l.) eller aggressive væsker (utfortynnede kjemikalier som syrer, baser eller fremkallingsvæske m.m.) i klosettet. Alle må vite hvor vannstoppekranen for leiligheten befinner seg.

15 Framleie av leiligheten

Framleie av leiligheten må godkjennes av borettslagets styre, og ingen får anledning til å flytte inn før slik godkjenning er gitt. Den som eier leiligheten er til enhver tid ansvarlig overfor borettslagets styre om forhold i leiligheten.

16 Henvendelse til styret i borettslaget

Alle henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

17 Utfyllende bestemmelser

Mulige meldinger fra styret til beboere ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelser som er en del av borettslagets regelverk.

18 Vedtekter

Det vises for øvrig til borettslagets vedtekter som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar, og det vises særlig til vedtektenes bestemmelser om felleskostnader og fremleie.

19 Endring av husordensreglene

Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene, må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

Innkalling til ordinær generalforsamling i LERKE BORETTSLAG

Onsdag 13.03.2024 Kl: 18:00
I kjelleren hos Ole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Møteleder: Ole Johan Grostøl

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Elisabeth Sigurdsson

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Elisabeth Sigurdsson

1.4 Optelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Forslag til vedtak: Elisabeth Sigurdsson

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker fra andelseiere.

4.1 Sak fra Torhild Svendsen:

Forslag: Styrehonorar for 2024-25 settes til 12.000 for styreleder, 10 000 for styremedlemmer

Styrehonorar 2024/25. Forslag om reduksjon av styrehonorar.
På generalforsamlingen i 2023 ble styrehonoraret satt til 24 000 for styreleder, og 12 000 for styremedlemmer. Selv om styreverv skal være honorert, tilsier økonomistyringen at utgiftssiden bør reduseres. Vel vitende om at min innsikt i økonomien i borettslaget ikke er den beste, vet jeg at det for noen år tilbake var problemer med å finne personer til å sitte i styret. Da ble honoraret økt betraktelig for å kunne ansette en ekstern styreleder. Imidlertid bør det nå være mulig for borettslaget å finne styremedlemmer internt. Fremfor høy aktivitet med dugnader/ andre styre-initierte aktiviteter, tenker jeg at styrehonorar bør reduseres for samtlige medlemmer kommende perioder, av økonomiske hensyn. Nå som eksempelvis snøbrøyting er blitt en påtvunget salderingspost, ved at borettslagets beboere oppfordres til å gjøre noe av brøyte-arbeidet ved snøfall nærmest på en form for ad-hoc dugnad, da er borettslaget kommet i et økonomisk villspor. Hvis styre-

medlemskap går over til å bli mer en form for tvungen dugnad, at styrearbeid går på omgang blant samtlige beboere, vil belastningen ved å sitte i styret over tid bli nogenlunde jevnt fordelt. Dette vil også gi en form for forutsigbarhet, og beboerne er inneforstått med at styre- aktiviteter ut over de helt nødvendige utgår -inntil videre. I og med at Sørlandets boligbyggelag er forretningsfører, noe vi betaler rikelig for, kan minimums aktivitetene til styret begrenses til de obligatoriske kjerneoppgavene. Med minimums-aktivitet som forventning til styret kan honorarene reduseres til en mer symbolsk sum. Honorarets størrelse forutsettes å forbli på tilsvarende nivå inntil økonomien igjen tilsier at en økning er forsvarlig.

Forslag til vedtak: Styrehonorar opprettholdes på samme nivå.

Styrets innstilling: Styret synes styrehonorarene er bra som de er. Det er mye jobb, og det går ikke på bekostning av feks. brøyting som nevnt over her. Det som ble skrevet på lettstyrt var at vi ikke ville stå på prioritert brøyteliste hos Brabo, da det er veldig dyrt. Ellers har det vært folk å brøytet her mange ganger, det har ikke vært store kostnader knyttet til dette.

5. Styrehonorar

Samlende styrehonorarer var i forrige periode totalt 48.000,-

Styreleder: 24.000,-

Styremedlemmer: 12.000,-

Forslag til vedtak: Styreleder 24.000,-

Styremedlemmer 12.000,-

Styrets innstilling:

6. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Ole Johan Grostøl
Styremedlem, Simen Fiskaa
Styremedlem, Elisabeth Sigurdsson

6.1 Valg av styreleder

Etter at sittende styreleder ga beskjed på lettstyrt/mail/sms om at periodene som styreleder og styremedlemmer nærmet seg slutten, og at de som ville kunne nomineres til det nye styret, har jeg fått litt respons.

Forslag til vedtak: Dette avgjøres på generalforsamling.

6.2 Valg av styremedlemmer

Etter at sittende styreleder ga beskjed på lettstyrt/mail/sms om at perioden som styremedlem nærmet seg slutten, og at de som ville kunne nomineres til det nye styret har jeg fått litt respons.

Elisabeth Sigurdsson vil fortsette som styremedlem.

Inger Mjøland vil bli styremedlem.

Torhild Svendsen vurderer å bli styremedlem/styreleder.

Ole Johan Grostøl vil bli i styret.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Dette avgjøres på Generalforsamling.

6.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Styrets årsmelding for LERKE BORETTSLAG 2023

LERKE BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Ole Johan Grostøl, Lerkeveien 2 F
Styremedlem, Simen Fiskaa, Langesundveien 485
Styremedlem, Elisabeth Sigurdsson, Lerkeveien 2 H

Styrets arbeid i 2023

Styrets arbeid har vært å drøfte og løse saker i flere styremøter. På grunn av dyrtiden vi lever i, har vi vært nødt til å øke driftskostnadene i tillegg til alle rentehevingene i 2023. Driftskostnadene dekker blant annet kommunale kostnader, renovasjon og fellesstrøm. Vi har byttet strømleverandør på fellesstrømmen, og vi sparer inn 3-4 tusen der.

Vi er i tillegg i ferd med å bytte hovedbankforbindelse fra Nordea til Sparebanken Sør. De har Søbo en meget gunstig avtale med, det vil gi oss lavere rente. Lånevilkårene opprettholdes ellers som de er i dag.

Ellers har vi investert i gressklipper og vil spare litt penger på plenklipping kommende år i forhold til Brabo sine tjenester. Takk til alle som har bidratt her. Vi har utenom det vært nøkterne med pengebruken.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Holdt to dugnader hvor vi har fått vedlikeholdt de utvendige fellesområdene på en god måte.

Prøvd å holde det pent og ryddig i fellesområdene. Småreparasjoner.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver.

Det må nok mures og males litt på grunnmuren, da det enkelte steder begynner å løsne litt der det har dannet seg luftlommer. Enkelte verandaer bør få et nytt strøk maling til våren. Maling vil bli kjøpt av styret ved behov. Det er viktig at alle andelseiere tar ansvar for sin egen veranda. Alle andelseiere må dessuten ta å støvsuge/fjerne støvdotter fra avsuget på badet, sånn at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. En rens med plumbo eller lignende av avløp tilhørende vaskene på kjøkken og bad, pluss sluk i dusjen må også utføres.

Vi vurderer også rens av ventilasjonsanlegget.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2024

Resultatrapport klient 133 LERKE BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		308 172	262 692	288 948	368 148
Inndekning av renter		290 157	167 196	205 158	326 422
Inndekning av ord. avdrag		374 508	413 946	402 491	363 709
Innbetalt kabel TV		59 616	50 112	53 500	64 260
Sum inntekter		1 032 453	893 946	950 097	1 122 539
Drifts kostnader					
Revisjonshonorar	1	11 250	11 000	11 000	11 800
Styrehonorar	2	48 000	44 000	44 000	48 000
Forretningsfjrrerhonorar		20 550	20 790	20 040	20 040
R ³ dgivnings tjenester		1 313	0	0	0
Kontingent boligbyggelag		3 500	3 000	3 750	3 500
Vaktmestertjenester		0	9 281	6 000	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	6 768	6 204	6 204	6 768
Vedlikehold/serviceavtaler	4	2 450	29 467	6 000	63 248
Kabel-tv		60 580	50 479	53 500	64 260
Forsikring		17 502	15 144	17 500	19 700
Kommunale avgifter		124 170	116 678	121 700	145 200
Strøm		38 275	45 561	43 000	41 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		7 546	2 821	3 100	3 100
Kontorrekvisita, trykksaker		1 631	711	0	0
Andre driftsutgifter	5	6 406	5 118	5 792	5 292
Sum drifts kostnader		349 942	360 254	341 586	432 408
Driftsresultat		682 511	533 692	608 511	690 131
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		633	335	0	0
Rentekostnad		302 845	186 086	205 158	326 422
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-302 212	-185 751	-205 158	-326 422
Driftsresultat	6, 7	380 298	347 941	403 353	363 709
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-380 298	-347 941	403 353	363 709
Sum disponering av resultat		-380 298	-347 941	403 353	363 709

Balanserapport klient 133 LERKE BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	13 175 000	13 175 000
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		1	1
Sum anleggsmidler		13 175 001	13 175 001
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	10	104 940	62 311
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		6 458	324 073
Sum omløpsmidler	6	111 398	386 383
SUM EIENDELER		13 286 399	13 561 384

Balanserapport klient 133 LERKE BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		3 360 952	3 360 952
Vedlikeholdsfond		25 000	25 000
Innskuddskapital		1 200	1 200
i rets resultat		380 298	0
Sum egenkapital	7	3 767 450	3 387 152
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev l ³ n	9, 11	5 519 856	5 917 560
Borettsinnskudd	9, 11	3 960 000	3 960 000
Sum langsiktig gjeld		9 479 856	9 877 560
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		33 824	28 722
Gjeld til forretningsfjrer		0	113 070
Leverandrgjeld		1 454	151 468
P ³ lrpne renter		3 815	3 412
Sum kortsiktig gjeld	6	39 093	296 672
Sum gjeld		9 518 949	10 174 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 286 399	13 561 384

Sted: _____, dato: _____

Ole Johan Grostøl
Styreleder

Elisabeth Sigurdsson
Styremedlem

Simen Fiskaa
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	11 250	11 000
Sum	11 250	11 000

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

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	48 000	44 000
Sum	48 000	44 000

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	6 768	6 204
Sum	6 768	6 204

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	42	19 776
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	0	1 283
6609 KJØP AV MALING	2 409	48
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	0	479
6630 BRØYTING	0	3 881
6690 DUGNADSBETALINGER	0	4 000
Sum	2 450	29 467

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	1 399	106
7440 KONTINGENT NBBL	792	792
7770 BANKOMKOSTNINGER	4 215	4 220
Sum	6 406	5 118

Note 6 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	89 711	173 221
; rets resultat	380 298	347 941
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-397 704	-431 452
B. ; rets endringer i disponible midler	-17 406	-83 511
C. Disponible midler UB	72 305	89 711
Omløpsmidler	111 398	386 383
- Kortsiktig gjeld	39 093	296 672
Disponible midler 31.12	72 305	89 711

Note 7 - Egenkapital

	2023	2022
Annen egenkapital 01.01	3 362 152	3 014 210
Vedlikeholdsfond	25 000	25 000
; rets resultat	380 298	347 941
Sum egenkapital 31.12	3 767 450	3 387 152

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 175 000
; rets tilgang :	0
; rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 175 000

Note 8 - Anleggsmidler

Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 175 000
Anskaffelses ³ r :	2005
Antatt levetid i ³ r :	

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

Note 9 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	9 479 856	9 877 560
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	13 175 000	13 175 000

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer kr 104 940,- består av 2 poster:
 Kr 71 116,- er forskuddsbetalte kostnader til leverandører.
 Kr 33 824,- er tilgode beløp hos Klare Finans.

Note 11 - Pantegjeld

	Nordea	Nordea
Kreditor:	Vedlikehold	Nordea
Formål:	60308112481	65018210155
L³ nenummer:	Annuitet	Annuitet
L³ netype:	2021	2018
Opptaksrente:	6.15 %	6.15 %
Rentesats:	Flytende rente 6,10%	Flytende rente nominell 6,10%
Betingelser:	25.12.2034	25.12.2034
Beregnet innfridd:	381 150	7 377 012
Opprinnelig beløp:	345 388	5 572 172
L³ nesaldo 01.01:	21 176	376 528
Avdrag i perioden:	324 212	5 195 644
L³ nesaldo 31.12:		

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld L³ n 60308112481	3	31 722	95 166
	3	29 572	88 716
	3	27 421	82 263
	3	19 356	58 068
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld L³ n 65018210155	2	521 532	1 043 064
	3	482 172	1 446 516
	3	442 811	1 328 433
	1	403 450	403 450
	1	364 089	364 089
	1	324 728	324 728
	1	285 367	285 367

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

Resultat og balanse med noter for LERKE BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For LERKE BORETTSLAG

Styreleder	Ole Johan Grostøl (sign.)	15.02.2024
Styremedlem	Elisabeth Sigurdsson (sign.)	15.02.2024
Styremedlem	Simen Fiskaa (sign.)	15.02.2024

Revisjonsfirma Omsland AS

Skippergt 2, 4611 Kristiansand

Org.nr: 916 171 978 MVA
www.eaudit.no

Sigmund Omsland
Telefon: 90 66 05 60
E-post: sigmund@eaudit.no

Til generalforsamlingen i
Lerke Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lerke Borettslag som viser et overskudd på kr 380 298 og disponible midler pr 31.12.2023 på kr 72 305. Årsregnskapet består av balanse pr 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisjonsfirma Omsland AS

Skippergt 2, 4611 Kristiansand

Revisors beretning 2023 Lerke Borettslag

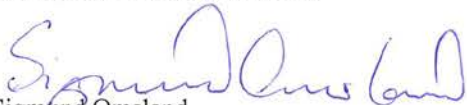
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Kristiansand, 15. februar 2024

Revisjonsfirma Omsland AS



Sigmund Omsland
Statsautorisert revisor

Generalforsamling i Bolig1 A/S 13/03 Kl. 18.00 Lerkeveien 2 F

Konstituering

Godkjenning av innkalling

Valg av møteleder: Ole Johan Grostøl

Valg av referent: Elisabeth Sigurdsson

Valg av ekstra til å signere protokollen sammen med møteleder: Elisabeth Sigurdsson

Fullmakter og stemmeberettigede:

Godkjenning av dagsorden

Saker til behandling

Regnskap for 2023 med revisjonsberetning

Saker fremmet av styret: Ingen

Saker fremmet av andelshavere : Ingen

Valg:

Styreleder:

Styremedlem:

Styremedlem:

Ole Johan Grostøl

Elisabeth Sigurdsson

**Årsregnskap 2023
for**

Bolig 1 AS

Org.nr. 986611746

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntøker			
Sum driftsinntøker		0	0
DRIFTSRESULTAT		0	0
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD			
Skattekostnad		0	0
ÅRSRESULTAT		0	0
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		0	0

Bolig 1 AS

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
SUM EIENDELER		0	0
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	100 000	100 000
Sum Innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		(100 000)	(100 000)
Sum opptjent egenkapital		(100 000)	(100 000)
SUM EGENKAPITAL		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		0	0

Kristiansand, den 15/2 - 2024

Styret i Bolig 1 AS

Ole Johan Grostøl

Ole Johan Grostøl
styreleder

Elisabeth Sigurdsson

Elisabeth Sigurdsson
styremedlem

Simen Fiskaa

Simen Fiskaa
styremedlem

Noter 2023

Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Aksjekapital

Aksjekapitalen består av 100 aksjer pålydende kr 1000. Alle aksjer har lik rett i selskapet.

Selskapets aksjonærer er:
Lerke Borettslag 100 %

Revisjonsfirma Omsland AS

Skippergt 2, 4611 Kristiansand

Org.nr: 916 171 978 MVA

Sigmund Omsland
Telefon: 90 66 05 60
E-post: sigmund@eaudit.no

Til generalforsamlingen i
Bolig 1 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bolig 1 AS som viser et overskudd på kr 0. Årsregnskapet består av balanse pr 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Medlem av Den norske Revisorforening

Revisjonsfirma Omsland AS

Skippergt 2, 4611 Kristiansand

Revisors beretning 2023 Bolig 1 AS

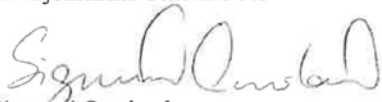
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For nærmere beskrivelse av revisors oppgaver og plikter henvises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 15. februar 2024

Revisjonsfirma Omsland AS



Sigmund Omsland
Statsautorisert revisor

Medlem av Den norske Revisorforening

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____/____-_____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i LERKE BORETTSLAG onsdag 13.03.2024 kl. 18:00 - I kjelleren hos Ole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Møteleder: Ole Johan Grostøl

Vedtak:

Vedtak: Ole Johan Grostøl

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Elisabeth Sigurdsson

Vedtak:

Vedtak: Elisabeth Sigurdsson

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Elisabeth Sigurdsson

Vedtak:

Vedtak: Elisabeth Sigurdsson

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Forslag til vedtak: Elisabeth Sigurdsson

Vedtak:

Vedtak: Elisabeth Sigurdsson

8 av 12 andelseiere var på generalforsamlingen. Alle vedtak var enstemmige.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker fra andelseiere.

4.1 Sak fra Torhild Svendsen:

Forslag: Styrehonorar for 2024-25 settes til 12.000 for styreleder, 10 000 for styremedlemmer

Styrehonorar 2024/25. Forslag om reduksjon av styrehonorar. På generalforsamlingen i 2023 ble styrehonoraret satt til 24 000 for styreleder, og 12 000 for styremedlemmer. Selv om styreverv skal være honorert, tilsier økonomistyringen at utgiftssiden bør reduseres. Vel vitende om at min innsikt i økonomien i borettslaget ikke er den beste, vet jeg at det for noen år tilbake var problemer med å finne personer til å sitte i styret. Da ble honoraret økt betraktelig for å kunne ansette en ekstern styreleder. Imidlertid bør det nå være mulig for borettslaget å finne styremedlemmer internt. Fremfor høy aktivitet med dugnader/ andre styre-initierte aktiviteter, tenker jeg at styrehonorar bør reduseres for samtlige medlemmer kommende perioder, av økonomiske hensyn. Nå som eksempelvis snøbrøyting er blitt en påtvunget salderingspost, ved at borettslagets beboere oppfordres til å gjøre noe av brøyte-arbeidet ved snøfall nærmest på en form for ad-hoc dugnad, da er borettslaget kommet i et økonomisk villspor. Hvis styre-medlemskap går over til å bli mer en form for tvungen dugnad, at styrearbeid går på omgang blant samtlige beboere, vil belastningen ved å sitte i styret over tid bli nogenlunde jevnt fordelt. Dette vil også gi en form for forutsigbarhet, og beboerne er inneforstått med at styre-aktiviteter ut over de helt nødvendige utgår -inntil videre. I og med at Sørlandets boligbyggelag er forretningsfører, noe vi betaler rikelig for, kan minimums aktivitetene til styret begrenses til de obligatoriske kjerneoppgavene. Med minimums-aktivitet som forventning til styret kan honorarene reduseres til en mer symbolsk sum. Honorarets størrelse forutsettes å forbli på tilsvarende nivå inntil økonomien igjen tilsier at en økning er forsvarlig.

Vedtak:

Saken ble trukket av Torhild på årsmøte. Conny hadde fullmakt.

5. Styrehonorar

Samlende styrehonorarer var i forrige periode totalt 48.000,-

Styreleder: 24.000,-

Styremedlemmer: 12.000,-

Vedtak:

Samme honorarer som forrige periode.

8 av 8 andelseiere stemte for dette.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Etter at sittende styreleder ga beskjed på lettstyrt/mail/sms om at periodene som styreleder og styremedlemmer nærmet seg slutten, og at de som ville kunne nomineres til det nye styret, har jeg fått litt respons.

Vedtak:

Ole Johan Grostøl valgt for 1 år.

8 av 8 andelseiere stemte for dette.

6.2 Valg av styremedlemmer

Etter at sittende styreleder ga beskjed på lettstyrt/mail/sms om at perioden som styremedlem nærmet seg slutten, og at de som ville kunne nomineres til det nye styret har jeg fått litt respons.

Elisabeth Sigurdsson vil fortsette som styremedlem.

Inger Mjåland vil bli styremedlem.

Torhild Svendsen vurderer å bli styremedlem/styreleder.

Ole Johan Grostøl vil bli i styret.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem 1: Inger Mjåland valgt for 2 år.

Styremedlem 2: Rasa Stainslovaitiene valgt for 2 år.

8 av 8 andelseiere stemte for dette.

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt: Ingen.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.

BUDSKJEMA

TVANGSSALG


SØRMEGLEREN

Eiendom:

Lerkeveien 2F, 4622 KRISTIANSAND S
Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
<input type="text"/>	<input type="text"/>

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Evt. forbehold:

Jeg/vi er kjent med at eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Avhendingsloven ikke gjelder ved tvangssalg. Videre er jeg/vi klar over at dersom rettens medhjelper innen utløpet av budfristen, gir melding om at budet er det budet medhjelperen vi anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra den dato budet sendes til Tingretten. Videre er jeg/vi kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud - dersom det blir stadfestet av Tingretten - er bestemmende for rettigheter og plikter. Det er også gjort oppmerksom på at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir jeg/vi herved fullmakt til medhjelper, **#navn.firma**, til å begjære skjøte utstedt i mitt/vårt navn og utlevert til seg. Jeg/vi er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg, og at noen av de sentrale punkter er inntatt på side 2 og 3 i dette budskjema, som jeg/vi har lest. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglers salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Egenkapital:	Kr	Lånefinansiering:	Kr
	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Sum totalt:	Kr	Långiver:	Bankens navn
	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Saksbehandler:	Navn	Telefonnummer	<input type="text"/>
	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Budgiver 1

Navn	<input type="text"/>
Fødselsnummer (11 siffer)	<input type="text"/>
Adresse	<input type="text"/>
Postnr/Sted	<input type="text"/>
Telefonnummer	<input type="text"/>
E-post	<input type="text"/>

Budgiver 2

Navn	<input type="text"/>
Fødselsnummer (11 siffer)	<input type="text"/>
Adresse	<input type="text"/>
Postnr/Sted	<input type="text"/>
Telefonnummer	<input type="text"/>
E-post	<input type="text"/>

Jeg/vi bekrefter at informasjon om tvangssalg er gjennomgått. Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud. Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

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

Signatur Dato/sted

Signatur Dato/sted

Siden nærværende eiendom selges etter tvangslovens bestemmelser er det svært viktig at du leser nøye gjennom denne orienteringen og forstår innholdet.

SÆRLIGE REGLER KNYTTET TIL BUD PÅ EIENDOM SOM SELGES SOM TVANGSSALG:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en boligsalgsrapport. En slik boligsalgsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser. I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt.
Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Budgiver(s) initialer



SØRMEGLEREN

Budgiver(s) initialer

FORTS. FRA FOREGÅENDE SIDE:

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelseilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Ovenstående informasjon er gjennomlest og forstått:

Signatur Dato/sted

Signatur Dato/sted

Kopi av legitimasjon
Budgiver 1

Kopi av legitimasjon
Budgiver 2

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ALEXANDER OLSEN | Eiendomsmegler | **473 80 260**

alexander.olsen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND** | Storgata 2D | 37 26 84 00