

Nikkelveien 7

Tinnheia



Prisantydning: **kr 3 470 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Pen, praktisk og funksjonell leilighet med stor solrik terrasse og fin utsikt over sjøen fra terrassen.

Området
Kristiansand s

Adresse
Nikkelveien 7

Prisantydning
kr 3 470 000,-

Omkostninger: **kr 16 628,-**
Fellesgjeld: **kr 518 453,-**
Totalpris: **kr 4 005 081,-**
Fellesutgifter: **kr 8 449,-**
Formuesverdi: **kr 928 043,-**

Primærrom: 99 m²
Bruksareal: 99 m²

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2004
Soverom: 2
Etasje: 3
Eierform bygning: Borettslag
Eierform tomt: Fellestomt
Tomteareal: 2882 m²



Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF

99 09 92 28
pal@sormegleren.no

Sørmeglere AS avd. Sentrum
Skippergata 10
38 02 22 22
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

NIKKELVEIEN 7

OM EIENDOMMEN

INNHOLD

Pen, praktisk og funksjonell leilighet med stor solrik terrasse og fin utsikt over sjøen fra terrassen. Leiligheten ligger i 3. etasje med heis direkte opp til inngangsdøren fra både garasjekjeller og inngangsparti.

Romslig gang med downlights i tak og skyvedørgarderobe.

Romslig flislagt bad/wc med varme i gulv, downlights i tak, boblekar med steamduj og servant med romslig baderomsinnredning.

Seperat vaskerom med vask og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.

Lys, pen og romslig stue med downlights i tak, god plass for spisestue og utgang til stor, solrik terrasse med sjøutsikt og sol fra formiddag til kveld.

Kjøkken med downlights i tak, flott Strai kjøkkeninnredning med god skap/benkeplass, integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, komfyr og koketopp), frittstående kjøleskap og praktisk kjøkkenøy.

2 gode soverom hvorav et har skyvedørgarderobe og et har garderobeskap.

Garasjeplass med el-billader i kjeller.

1 bod i 1. etasje.

STANDARD

Pen og særdeles velholdt leilighet med god og funksjonell planløsning. Stor, solrik terrasse med sjøutsikt.

Populært og veldrevet Borettslag. Borettslaget har egen brøyteavtale, vaktmestertjeneste og avkjølt søppelrom.

Bør sees!

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 99 kvm, Bruksareal: 99 kvm

P-rom: Gang/stue/kjøkken, bad, vaskerom/bod og 2 soverom.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de nødvendigvis opprinnelig er godkjent som.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2004 i følge Kristiansand kommune.

OPPVARMING

Varme i gulv på bad/wc, samt radiatorfyring. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

DIVERSE

Styret innkaller til dugnader. Beboerne oppfordres til å delta på disse.

Kabel-tv og renhold av fellesarealer er inkludert i fellesutgifene.

Ang. nabotomt. Her har det vært forslag om bygging av leiligheter. Dette har blitt nedstemt og Borettslaget vil opparbeide tomten som et grøntanlegg og ekstra gjeste-parkering. Borettslaget eier idag tomten det refereres til.

Fremtidig vedlikehold, ref. protokoll 2022:

Det er fortsatt noen vegger igjen i garasjene som har behov for maling, og det er behov for maling av gulvet i søppelrommet. Styret vurderer også fortløpende om vi skal starte prosessen med å legge på ny papp på takene. En plan kan være å ta takene i nr. 5 først siden de er eldst, og så takene til nummer 7 et år senere, og takene til nummer 9 et år etter det igjen. Kostnadene ved dette vil påvirke hvor fort dette skal gjennomføres. VEF vil utføre en del vedlikehold i garasjen i nr. 9 etter vanninntrengingen vi har hatt der.

Taktekkerfirmaet anbefaler at brl. ikke venter for lenge med å legge nytt tak. Tidligere regnet man 25-30 års levetid for papptak, men erfaringer tilsier at man bør vurdere nytt tak fra rundt 20 år, og det nærmer seg raskt. Det bør budsjetteres for en oppstart av dette arbeidet for 2024, og en plan kan være å legge nytt tak på blokkene i nr. 5 i 2024, tilsvarende for nr. 7 i 2025, og nr. 9 i 2026. Dette for å spre de store kostnadene en slik jobb medfører.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny 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 Thomas Adler Olsen den 30.06.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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.

Beskrivelse av eiendommen:

Andelsleilighet beliggende i 3. etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2005. Leiligheten fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Innvendige overflater er blitt malt og nye parkett-gulver lagt for ca. 2 år siden. Øvrige bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende har fått TG2 i rapporten (avvik som kan kreve tiltak):

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom/bod. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ingen avvik som krever umiddelbare tiltak.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Pkt. 6: Lekkasje i tak i 6.etg. Utbedret av fagfolk.

Pkt. 9: Har ikke sett noe men har hørt at det er observert rotter ute på eiendommen. Det er flere år siden jeg har hørt noe. Her er skadedyrfirma engasjert. Kjenner ikke til sopp/råteskader/insekter/skadedyr.

Pkt. 11: Det er stadig kontroll på anlegget av firma som er innleid. Vet ikke firmanavn, men det har styret full kontroll på. Dette er service/kontroll/utbedring.

Pkt. 12: Her utføres kontroller av el-anlegget i hht. forslag fra fagfolk. Det er kun godkjente firma som foretar slike kontroller.

Pkt. 13: Jeg abonnerer på elbillading hos firma som leverer ladebokser og strøm til hver parkeringsplass.

Pkt. 16: Det har vært vannlekkasje fra tak ned i leilighet

øverst. Dette ble reparert. Arbeid utført av:Vennesla entreprenør.

Tilleggskommentar:

Leiligheten er velholdt og Tinnheia Terrasse Borettslag er veldrevet. Ved behov for vedlikehold av bygningsmassene benyttes utelukkende velrenomerte firma. Miljøet i borettslaget er meget godt.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Fra E39: Sving av i rundkjøring ved Meieriet og følg Eigevannsveien inn i Nikkelveien, blokkene ligger godt synlig på høyre hånd på toppen av Nikkelveien. Fra Grim: Følg Tinnheiveien til toppen og sving ned til venstre inn i Messingveien og ta første til venstre og inn i Nikkelveien. Blokkene ligger da på venstre side. Det vil bli godt skiltet med Sørmeglere visningsskilt ved fellesvisninger.

BELIGGENHET

Leiligheten har fin utsikt over sjøen og området rundt fra den solrike terrassen. Sol fra formiddag til langt utpå kvelden. Boligen har en sentral beliggenhet i forhold til Tinnheia Torv som ligger i gangavstand med servicetilbud som stor ny Rema 1000 butikk med åpningstid fra 07-23 på ukedager og Fritidssenter. Gangavstand til Karl Johans Minne barneskole (nyrenovert), barnehage, idrettshall, badevann og flott turterreng i umiddelbar nærhet. Gode bussforbindelser med fire avganger pr. time på dagtid og to på kveldstid i ukedagene. Nydelig turterreng i umiddelbar nærhet. Kun 3 km. til Kvadraturen.

TOMT

Areal: 2 882 kvm, Eierform: Fellestomt
Pent opparbeidet fellestomt for borettslaget

PARKERING

Fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg i kjeller med el-billader. Parkeringsplassen er gunstig plassert like ved heisen. Automatisk portåpner inn til garasjeanlegget og heis opp til etasjen med leiligheten. Felles gjesteparkering på utsiden av blokken.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 06.02.2010. Ferdigattesten gjelder blokk / bygård / terrassehus. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til bolig og tilhører reguleringsplan nr. 754, Tinnheia terrasse, datert 06.11.02. Reguleringsformål: Bolig. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Plan i nærområdet: Skogen borettslag, plan nr. 1502, detaljregulering, datert 03.03.21, revidert 10.12.2021. Det skal bygges flere nye blokker.

Plan under arbeid: Områderegulering Tinnheia bydel.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen: Dagboknr.: 1228. Tinglyst: 24.01.2003. Bestemmelse om gjerde. Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ingen rettigheter funnet.

UTLEIE

Boligen har ikke egen utleiedel. 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.

ENERGIATTEST

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

OM BORETTSLAGET

FORKJØPSRETT

Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i Sørlandet boligbyggelag. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst.

HUSDYRHOLD

Husordensreglene tillater ikke husdyrhold. Borettslagslovens § 5-11 (4) åpner for dyrehold på tross av forbud, dersom gode grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Husdyrhold skal godkjennes av styret i borettslaget.

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. Kjøper forplikter seg til å bli / være medlem av Sørlandet Boligbyggelag ved kontraktsinngåelse. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og borettslaget knyttet til denne.

REGNSKAP OG VEDTEKTER

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning.

FORSIKRING MOT FELLESKOSTNADER

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

STYREGODKJENNELSE

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

FØRRETNINGSFØRER

Sørlandet Boligbyggelag

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

3 470 000,- (Prisantydning)

518 453,- (Andel av fellesgjeld)

3 988 453,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

7 768,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

16 628,- (Omkostninger totalt)

4 005 081,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Medlemsskap i Sørlandet Boligbyggerlag kr 750,- faktureres direkte fra Sørlandet Boligbyggerlag (kr 500,- i andelskapital og kr 250,- i årskontigent). Priser fra 01.01.2023.

FELLESKOSTNADER

Kr. 8 449,- pr.mnd.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Driftskostnader kr. 2977,-, inkluderer bl.a.: kommunale avgifter, avdrag kr. 2954,- og renter kr. 1288,- på felleslån, renovasjon, renhold av fellesarealer, forsikring på bygg, forretningsførsel, utvendig vedlikehold, vaktmester, callinganlegg, styre- og revisjonshonorar, brøyting og heisutgifter. Opparbeidelse/ forskjønnelse av tomt i Kromveien kr. 325,-, eiendomsskatt kr. 466,- og Telia TV / bredbånd kr. 439,-.

Borettslaget skal innføre målere pr. leilighet for

vann/varme. Forbruket vil bli fakturert direkte til beboer og tas ikke med i fellesutgiftene. Borettslaget installerer målere hvor beboer vil bli belastet med kr. 100,- pr. mnd. og forbruk faktureres direkte til beboer.

ANDEL FELLESGJELD / FELLEFORMUE

Andel fellesgjeld kr. 518 453 pr. 06.07.23

Andel fellesformue kr. 25 229 pr. 06.07.23

LÅNEVILKÅR FELLESGJELD

Lånenummer: 114742273, Husbanken. Annuitetslån, 2 terminer per år. Rentesats per 06.07.2023: 3.01% pa. Antall terminer til innfrielse: 13. Saldo per 06.07.2023: 4 463 206,-. Andel av saldo: 0. Første termin: 31.12.2004. Første avdrag: 31.12.2009 (siste termin 31.12.2029).

Lånenummer: 114742274, Husbanken. Annuitetslån, 2 terminer per år. Rentesats per 06.07.2023: 3.01% pa. Antall terminer til innfrielse: 24. Saldo per 06.07.2023: 4 726 830,-. Andel av saldo: 518 453,-. Første termin: 30.06.2005. Første avdrag: 30.06.2010 (siste termin 30.06.2035).

Lånenummer: 114742275, Husbanken. Annuitetslån, 2 terminer per år. Rentesats per 06.07.2023: 3.01% pa. Antall terminer til innfrielse: 25. Saldo per 06.07.2023: 6 785 716,-. Andel av saldo: 0. Første termin: 30.06.2006. Første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 31.12.2035). Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale.

FRADRAGSBERETTIGET

Renteutgifter på andel fellesgjeld kan trekkes fra på selvangivelsen som vanlige gjeldsrenter.

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 928 043,- for år 2021.

Sekundær: Kr. 3 340 956,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Nikkelveien 7, Andelsnr. 33 Orgnr. 982791391 i Kristiansand kommune.

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

NIKKELVEIEN 7

SELGER

Hans Sørheim

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:

Kjøleskap/kombiskap, oppvaskmaskin og komfyr/stekeovn/koketopp.

Skyvedørsgarderobedører i gang og våpenskap (safe) følger ikke med i handelen.

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 99 09 92 28.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

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 avvikle 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.

OPPGJØR

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

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

11-23-0274

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside www.sormegleren.no/11-23-0274. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

NIKKELVEIEN 7

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF Pål Birkeland, tlf. 99 09 92 28

VEDERLAG

Digital grunnpakke (Kr.6 950)

Oppgjør (Kr.11 900)

Panterett med urådighet BRL - Statens Kartverk
(Kr.480)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 988 453,-)
(Kr.67 803,70)

Tilrettelegging (Kr.15 500)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - SELGER (Kr.6 215)

Totalt kr. (Kr.108 848,70)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 24.08.2023



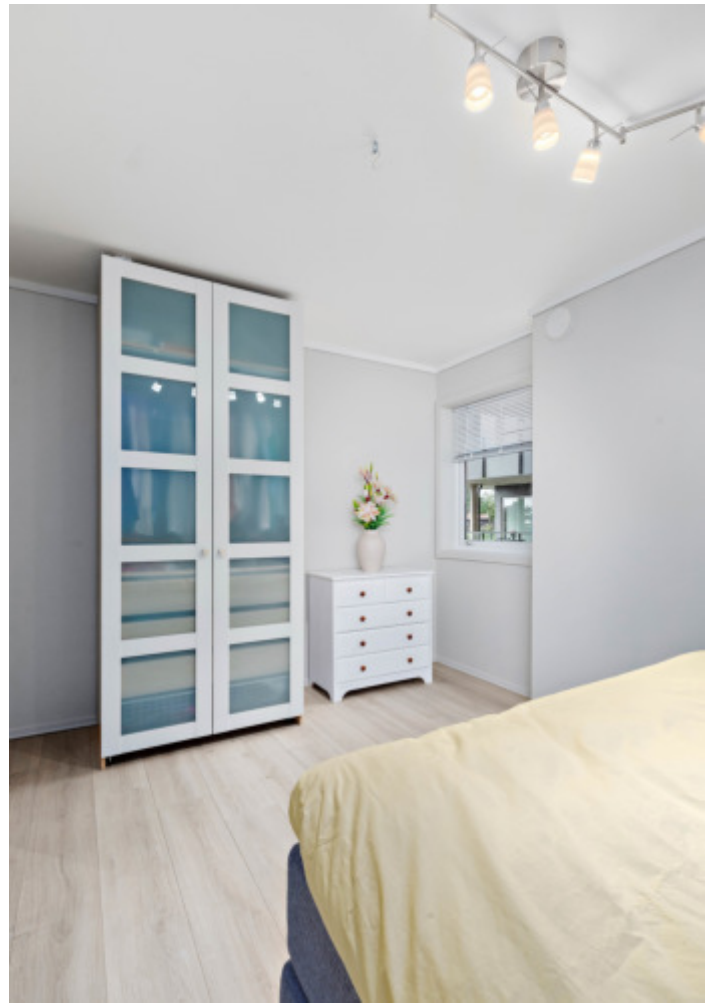






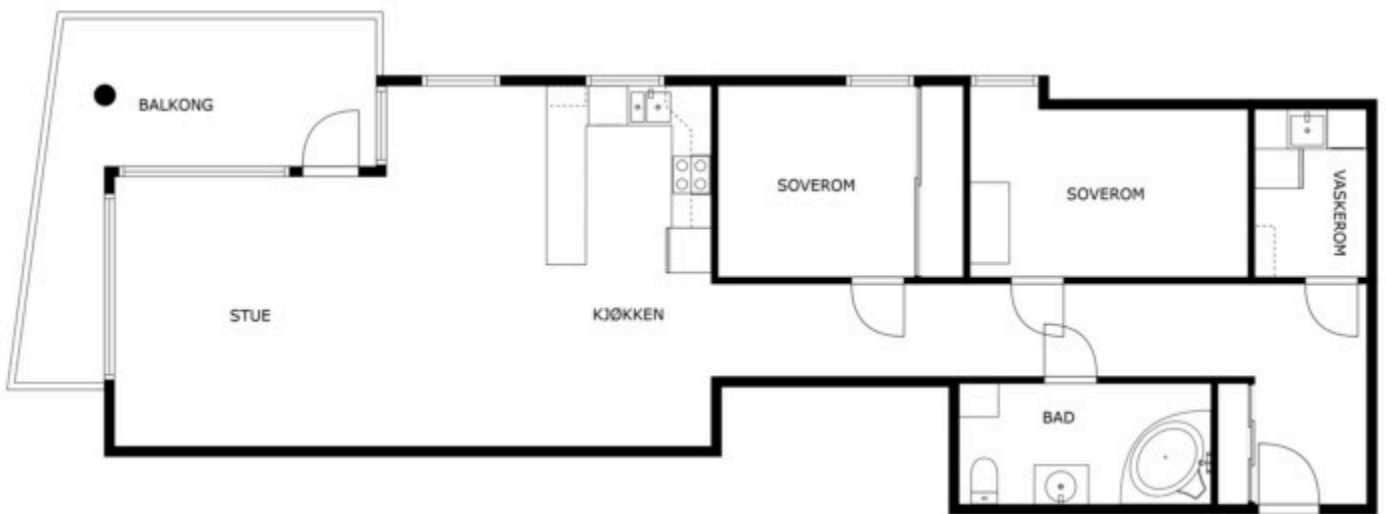












Nikkelveien 7

Nabolaget Tinnheia sør-øst - vurdert av 135 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Gullveien Linje 15	2 min	0.2 km
Kartheia E39/Eigevannskrysset Totalt 21 ulike linjer	10 min	0.9 km
Kristiansand stasjon Linje F5	4 min	2.9 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	6 min	2.6 km
Kristiansand Kjevik	19 min	

Skoler

Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 225 elever, 12 klasser	8 min	0.7 km
Krossen skole (1-7 kl.) 103 elever, 9 klasser	22 min	1.6 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 225 elever, 14 klasser	21 min	1.7 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 273 elever, 17 klasser	3 min	2.4 km
Grim skole (8-10 kl.) 469 elever, 36 klasser	23 min	1.9 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	6 min	3.9 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	7 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

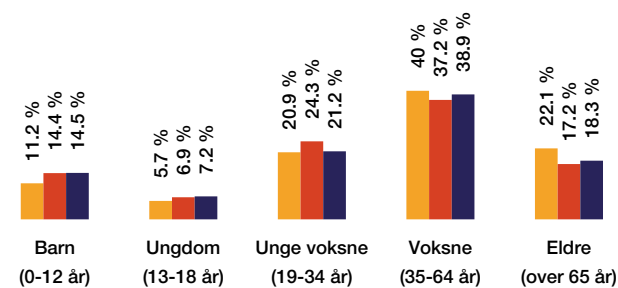
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tinnheia sør-øst	1 328	728
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Tinnstua barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min	0.6 km
Hellinga barnehage (0-5 år) 79 barn	13 min	1.1 km
Grim (1-5 år) 32 barn	19 min	1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Tinnheia	6 min
Joker Tinnheia	7 min
PostNord, søndagsåpent	0.6 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 85/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 83/100

Sport

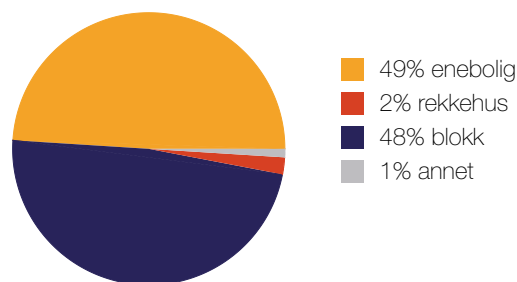
 Nikkelveien balløkke/akebakke 3 min 
Ballspill 0.2 km

 Manganveien 4 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.3 km

 SKY Fitness Tinnheia 5 min 

 Friskis & Svettis 19 min 

Boligmasse




«Nær bysentrum, nær skole og barnehage, kort avstand til dagligvarebutikker»

Sitat fra en lokalkjent

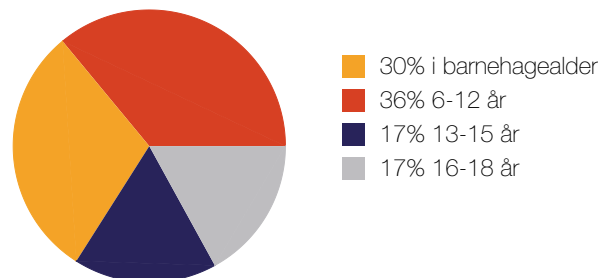


Varer/Tjenester

 Slotts Quartalet 5 min 

 Apotek 1 Grim 23 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

50%

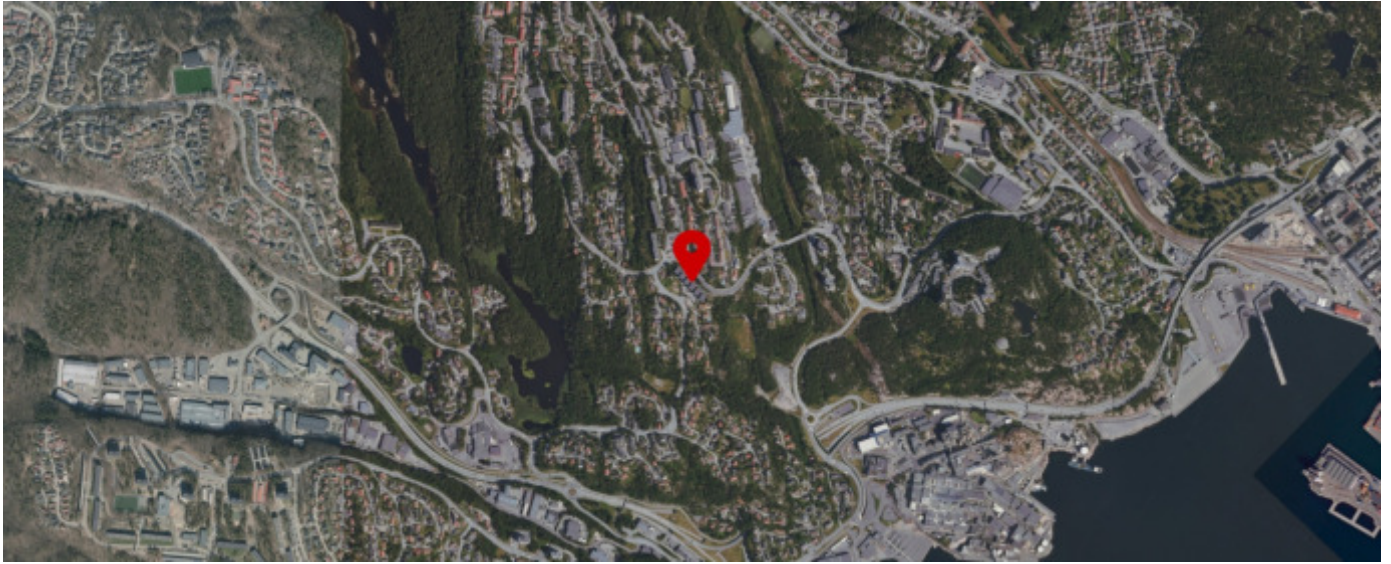
 Tinnheia sør-øst

 Kristiansand

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmegløren Kristiansand sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selger's initialer

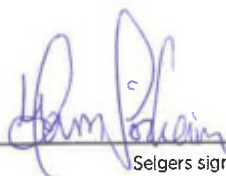
15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert veggleder/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

5 Kyvedørsgardenshe dører i gang og våpenskap
følger ikke med i handelen.

Krønd 21/6-23

Sted/dato



Selgers signatur

Selgers signatur

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Sørmegleren Sentrum

Oppdragsnr.

11230274

Selger 1 navn

Hans Sørheim

Gateadresse

Nikkelveien 7

Poststed

Kristiansand s

Postnr

4629

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2006

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

17

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det har vært vannlekkasje fra tak ned i leilighet øverst. Dette ble reparert.

Arbeid utført av

Vennesla entreprenør

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Leiligheten er velholdt og Tinnheia Terrasse Borettslag er veldrevet. Ved behov for vedlikehold av bygningsmassene benyttes utelukkende velrenomerte firma. Miljøet i borettslaget er meget godt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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


- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Tilstandsrapport

 Nikkelveien 7, 4629 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 151, bnr. 2756

 Andelsnummer 33

Areal (BRA): Andelsleilighet 99 m²



Befaringsdato: 29.06.2023

Rapportdato: 30.06.2023

Oppdragsnr.: 19204-3472

Referansenummer: SG9595

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen



Gyldig rapport
30.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Thomas Adler Olsen er Byggmester og har utført flere tusen Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Kristiansand og omegn siden 2008. Er medlem og autorisert av Norsk Takst og følger årlig obligatorisk etterutdanning med faglig oppdatering.

Kontakt mobil 91 56 37 18 eller E-post: thomasadler.olsen@gmail.com



Rapportansvarlig



Thomas A. Olsen
Uavhengig Takstingeniør
thomasadler.olsen@gmail.com
915 63 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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
- løsløre 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).

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.



Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i 3. etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2005. Leiligheten fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Innvendige overflater er blitt malt og nye parkett-gulver lagt for ca. 2 år siden. Øvrige bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Andelsleilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i PVC/plast i fra byggeår med 2.lags glass har normal slitasje, samt lyd/branndør som inngangsdør til leiligheten og balkongdør i PVC/plast i stuen med 2.lags glass. Veranda med terrassebord på betong-dekke fremstår i normal god stand og rekkvek i glass/stål el. har høyde på ca. 97 cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige dører og innvendige overflater har normal bruksslitasje og fremstår generelt i normal god stand. Innvendige overflater er blitt malt og nye parkett-gulver lagt for ca. 2 år siden. Etasjeskiller er oppført i betong konstruksjoner. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, men noe sig/avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-18 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, stue, kjøkken på befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet er i fra byggeår og har flislagt gulv med gulvvarme, fliser på vegger og malt innvendig tak. Sluk i gulvet og toalett, kombinert boble-badekar/kabinett og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himling og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under dusjkabinett på befaringen. Overflater fremstår i normal god stand, det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen og badekar/dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.

Vaskerom/bod er i fra byggeår og har vinyl belegget på gulvet med oppkanter langs vegger, malt strie på vegger og malt innvendig tak. Sluk med stålrister i gulvet under stål-vasken og opplegg for vaskemaskin er montert. Vaskerommet har ventil i himling og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Overflater har normal slitasje, noe merke i vinyl belegget ble registrert. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under vasken på befaringen. Vinyl belegget er klemt i sluken og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på befaringen.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Strai-kjøkkeninnredning i fra byggeår har normal slitasje og fremstår i normal god stand. Og kjøkken ventilatoren er tilkoblet felles anlegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør av plast og rørskap i fra byggeår med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i gangen ved baderommet. Leiligheten har ventiler i yttervegger og avtrekksventiler i våtrommene. Leiligheten varmes opp med radiatorovner montert i gang/stue/kjøkken og gulvvarme i våtrommene. Sikringsskap med automatsikringer er montert i vaskerom/bod, røykvarslere er montert i leiligheten og brannslange under kjøkken vasken.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Andelsleilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
3. etasje	99	99	0
Sum	99	99	0

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

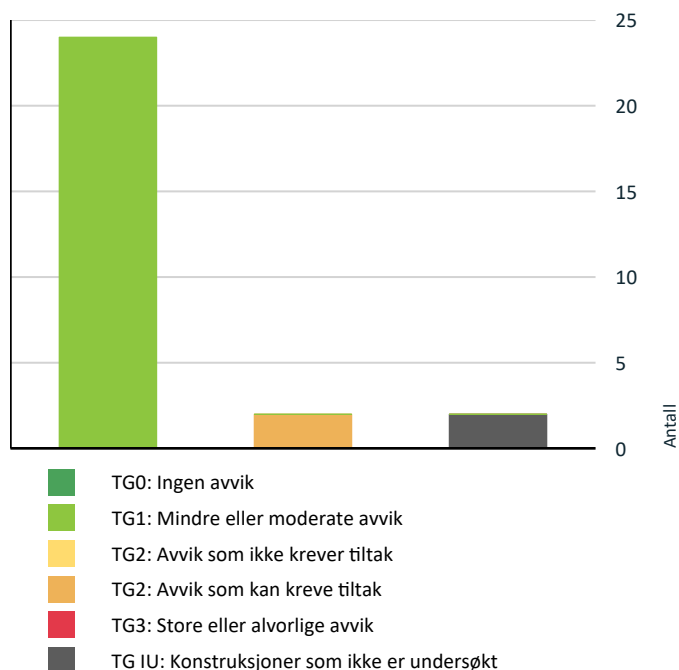
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom/bod [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av leiligheten innvendig, felles arealer, utvendige fasader og evt. bod, garasjeplass i felles arealer er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom/bod [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2005

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

TO 1

Utvendige fasader og beslag er ikke kontrollert. Utvendige fasader som var mulig å besiktige i fra verandaen fremstod i normal god stand på befaringen. Normalt vedlikehold kan påregnes.

Vinduer

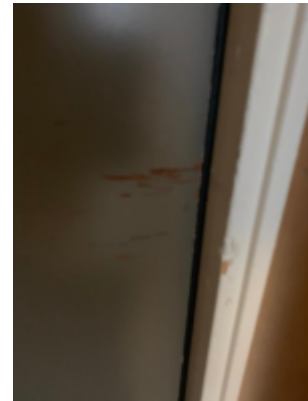
TO 1

Vinduer i PVC/plast i fra byggeår med 2.lags glass har normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes.

Dører

TO 1

Lyd/brannjør som inngangsdør til leiligheten og balkongdør i PVC/plast i stuen med 2.lags glass har normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes og ok dørpumpe er montert på inngangsdøren.



Inngangsdøren har litt merker utvendig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TO 1

Veranda med terrassebord på betong-dekke fremstår i normal god stand og rekkvek i glass/stål el. har høyde på ca. 97 cm. Normalt vedlikehold kan påregnes. Avrenning, fall forhold på dekke er ikke kontrollert

INNENDIG

Overflater

TO 1

Innvendige overflater har normal bruksslitasje og fremstår generelt i normal god stand. Merker ol. er ikke ytterlige kommentert. Eier opplyste at innvendige overflater er blitt malt og nye parkett-gulver lagt for ca. 2 år siden.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TO 1

Etasjeskiller er oppført i betong konstruksjoner. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, men noe sig/avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-18 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, stue, kjøkken på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser for å måle avvik.

Radon

TO 1

Leiligheten ligger i 3.etasje og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører i fra byggeår har normal slitasje. Dørblad til bod/vaskerom tar litt i mot toppkarmen.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er i fra byggeår og har flislagt gulv med gulvvarme, fliser på vegger og malt innvendig tak. Sluk i gulvet og toalett, kombinert boble-badekar/kabinett og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himling og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.



Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

Overflater Gulv

TG 1

Flislagt gulv med gulvvarme har normal slitasje. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under dusjkabinett på befaringen.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk/avløp under badekaret var ikke tilgjengelig for kontroll av evt. synlig mansjett, membran. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Toalett, kombinert boble-badekar/kabinett og baderomsinnredning med servant har normal slitasje. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



Servanten har liten sprekk mot silen.

Ventilasjon

TG 1

Baderommet har ventil i himling og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1U

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt

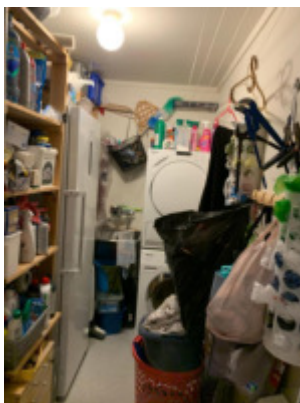
TG 2

Vinyl belegget er klemt i sluken og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på befaringen.

3. ETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

Vaskerommet er i fra byggeår og har vinyl belegg på gulvet med oppkanter langs vegger, malt strie på vegger og malt innvendig tak. Sluk med stålrister i gulvet under stål-vasken og opplegg for vaskemaskin er montert. Vaskerommet har ventil i himling og luftespalte under dørrbladet for tilluft til rommet.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Overflater vegger og himling

TG 1

Malt strie på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

Overflater Gulv

TG 1

Vinyl belegg på gulvet med oppkanter langs vegger har normal slitasje. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørrterskel til topp sluk i gulvet under vasken på befaringen.



Vinyl belegget har noe merker etc.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Stål-vask, sluk og opplegg for vaskemaskin er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Ventilasjon

TG 1

Vaskerommet har ventil i himling og luftespalte under dørrbladet for tilluft til rommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1U

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

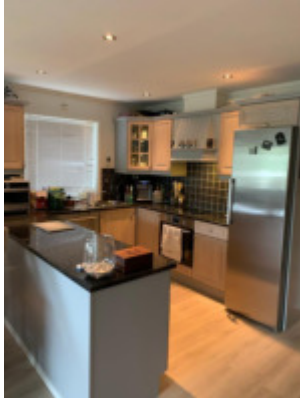
Tilstandsrapport

3. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Strai-kjøkkeninnredning i fra byggeår har normal slitasje og fremstår i normal god stand. Registrerte ingen lekkasjer på beferingen. Eier opplyste at fronter er blitt pusset ned.



Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilatoren er tilkoblet felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Rørskap i fra byggeår med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i gangen ved baderommet, registrerte ingen lekkasjer på beferingen.



Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast i fra byggeår, registrerte ingen lekkasjer på beferingen.

Ventilasjon

TG 1

Leiligheten har ventiler i yttervegger og avtrekksventiler i våtrommene.

Vannbåren varme

TG 1

Leiligheten varmes opp med radiatorovner montert i gang/stue/kjøkken og gulvvarme i våtrommene. Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede.



Elektrisk anlegg

TG 1

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.

Sikringsskap med automatsikringer er montert i vaskerom/bod.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Installert byggeår av SIAS Sørinstallasjon AS.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende

Tilstandsrapport

kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

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



Branntekniske forhold

TG 1

Røykvarslere er montert i leiligheten og brannslange under kjøkkenvasken.

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?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
3. etasje	99	99	0	Gang/stue/kjøkken , Bad , Vaskerom/bod, 2 soverom	
Sum	99	99	0		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2023	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Hans Sørheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	2756		0	2882 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nikkelveien 7

Hjemmelshaver

Tinnheia Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/TINNHEIA TERRASSE BORETTSLAG	982791391	H0301		Sørheim Hans

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

33

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.06.2023	Gjennomlest.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	30.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	29.06.2023	Eier har gitt opplysninger om leiligheten.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SG9595>

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

Innkalling til den 16. ordinære generalforsamling
i Tinnheia Terrasse borettslag
Torsdag 25. mai 2023 kl. 17.00 i GRIM KIRKE

DAGSORDEN

1. **Konstituering**
 - a. Godkjenning av innkallingen
 - b. Valg av ordstyrer
 - c. Valg av referent
 - d. Valg av 2 til å signere protokollen
 - e. Valg av 2 til tellekorps
 - f. Godkjenning av dagsorden
2. Årsberetningen
3. Godkjenning av årsregnskapet
4. Budsjettet for 2023
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
6. Innkomne saker som er nevnt i innkallingen
 - a. Fra styret, justering av ordensreglene
 - b. Fra styret, justering av vedtektene
 - c. Fra Ornovski, varmpumpe
 - d. Fra 4 beboere i nr. 7 i 1 etasje, flytte rekkverket litt ut.
 - e. Fra Quidding, innglassing av del av terrassen
 - f. Fra Opedal, Utredding for flerbrukshus
 - g. Fra 3 beboere i nr. 9 i 5 etasje, krav om bedre innsyn i måletall.
 - h. Fra 3 beboere i nr. 9 i 5. etasje, gulvbelegget, til orientering
7. Valg av...
 - a. Styremedlemmer/varamedlemmer som er på valg
 - b. Valg av valgkomite

Innkallingen til Generalforsamlingen er lagt i alle postkasser iht. vedtektene og sendt i posten/e-post til de som skal ha dem på den måten også.

✓ Avtal gjerne med naboen din om å kjøre i sammen til Generalforsamlingen.

Vi satser på at vi kan servere smørbrød og kaffe i år og derfor må vi be om påmelding med navn på de som skal møte. Vi har ikke satt noen begrensninger på antall fra hver andel.

Fint at du gir beskjed om du/dere skal på generalforsamlingen, men også om dere ikke kommer. På den måten vet styret at innkallingen er kommet frem.

NB! Send en SMS til styret, bruk Tlf.: 408 555 77 Senest 18. mai.

På vegne av styret
Trygve Hellenen,
Styreleder

Velkommen til generalforsamlingen 2023

Tinnheia Terrasse Borettslag, Nikkelveien 5-7-9.

Årsmelding fra styret

for perioden 11. mai 2022 til 25. mai 2023.

Borettslaget består av 72 boenheter fordelt på 6 blokker hvor 2 og 2 blokker deler felles inngangsparti. Lagets virksomhet består i drift av borettslaget og det som naturlig hører til. Borettslaget har i perioden ikke hatt ansatte.

Styret har i perioden 11. mai 2022 til 25. mai 2023 bestått av:

Leder	Trygve Hellenen	Nikkelveien 7
Nestleder/sekretær	Helge Quidding	Nikkelveien 5
Styremedlem	Siri Yttervik	Nikkelveien 5
Styremedlem	Atle Grønås	Nikkelveien 7
Styremedlem	Gerd Sandal	Nikkelveien 7
Varamedlem	Reidun Gustafson	Nikkelveien 9
Varamedlem	Bjørn Bergkvist	Nikkelveien 9

Valgkomiteen har bestått av:

Elin F. Helliksen	Nikkelveien 5
Asbjørn G. Johnsen	Nikkelveien 7
Astri Salvesen	Nikkelveien 9

I perioden er det avholdt 11 styremøter, 1 generalforsamling og behandlet 51 saker.

Nye beboere i perioden:

Eirik Rosseland	Nikkelveien 5 leilighet nr. 1-302	eier siden 1.3.2023
Jaroslav Ornowski	Nikkelveien 5 leilighet nr. 2-102	eier siden 1.3.2023
Malin Ali og Samira	Nikkelveien 7 leilighet nr. 4-201	eier siden 8.6.2022
Fetah og Selvete Gashi	Nikkelveien 9 leilighet nr. 6-101	eier siden 5.9.2022

Møter og informasjon

Styret har sendt ut flere nyhetsbrev, og informasjon om Generalforsamlingen. Oppslagstavlene har blitt benyttet for generell informasjon, og styreleder har benyttet SMS-varslings for umiddelbar informasjon.

EL-bil lading

31 beboere har pr i dag inngått ladeavtale med firmaet Aneo (tidligere Ohmia Charging). Det har ikke vært noen økning i antall tilkoblinger i perioden.

Tjenesteleverandører

Det er krevende å holde et borettslag på et godt og trygt nivå til glede for alle som bor her. For å illustrere litt av kompleksiteten, er her listet opp de fleste firmaene styret har et tjenesteforhold til. Det har vært to endringer i dette i løpet av perioden ved at styret har inngått avtale med rørleggerfirmaet Halvard Thoresen (som har montert de nye målerne for varmt vann og varme), og at Certego i tillegg til ansvar for nøkler og låser nå også har fått ansvar for vedlikehold av ytterdørene og dørene fra trappesjaktene og inn til garasjeanlegget.

Brabo Sør (vask av fellesområder, håndtering av søppel og snørydding), **Nor Tekstil** (dørmatter) **Halvard Thoressen** (rørleggertjenester), **Kone** (vedlikehold av heisene), **Windsor Door A/S** (garasjeporter og dørene til portene), **Entelios** (varme og varmt vann), **Los** (Strøm fellesområder, **Tratec Teknikken** (Elektriske tjenester), **Ulstein** (blikkenslager og vifter), **Telia Norge** (TV og internett), **Anticimex** (skadedyrbekjempelse), **H-Fasader Slette A/S** (vinduer/dører), **Certego** (nøkler, låser og slagdører), **IF forsikring** (Ansvar og skadeforsikring), **Avfall Sør** (søppelhåndtering), **Sørlandet Boligbyggelag** (forretningsførsel og teknisk hjelp), **Repstad Anlegg** (entreprenør), **VEF** (bygg og entreprenør), **Skiltspesialisten** (postkasseskilt), **Gustav Pedersen** (Kontorrekvisita), **Taktekking Sør A/S** (inspeksjon og vedlikehold av tak), **Techem A/S** (måleravlesninger for varmt vann og varme), **Norsk Heiskontroll** (kontroll av heiser)

Dugnader/sosiale arrangementer

Det er avholdt dugnader med sosialt tilsnitt og det har vært god oppslutning. Noen aktive beboere deltar med hagearbeid og annet arbeid utenom dugnadene. Styret vil rette en spesiell takk til dere som engasjerer dere i hagen og arbeid utenom dugnadene. Tusen takk! Den årlige «jul i garasjen» ble gjennomført 7. desember. Takk for veldig godt fremmøte.

Vannlekkasjer

Det var også i 2022 enkelte taklekkasjer, men alle takene er igjen kontrollert og feil rettet opp. Det finnes likevel fortsatt noen uløste problemer knyttet til vann. Det er observert drypp fra taket ved postkassene i nr 7, og det kommer trolig fra det hellelagte området i inngangspartiet i 1. etg. Det samme er observert i garasjetaket under det hellelagte området til det gamle søppelrommet (til nr 9), som i dag er utstyrs bod. I tillegg er det fuktinntrenging i veggen i blokk 1, fra 4. etg. og ned til garasjeggulv. Her pågår det fortsatt undersøkelser over hva årsaken kan være.

Vedlikehold og investeringer

Taktekkerfirmaet anbefaler at vi ikke venter for lenge med å legge nytt tak. Tidligere regnet man 25-30 års levetid for papptak, men erfaringer tilsier at man bør vurderer nytt tak fra rundt 20 år, og det nærmer vi oss raskt. Det bør budsjetteres for en oppstart av dette arbeidet for 2024, og en plan kan være å legge nytt tak på blokkene i nr. 5 i 2024, tilsvarende for nr. 7 i 2025, og nr. 9 i 2026. Dette for å spre de store kostnadene en slik jobb medfører.

Gulvbeleggene i fellesområdene har vært vanskelige å holde rene, og i noen tilfeller er de blitt ganske stygge. Det har vært vurdere å skifte ut gulvbelegget der problemene er størst. Firmaet som har foretatt befaring,, foreslår en alternativ løsning, der man renser belegget for alt belegg og misfarging, og så påfører en form for superlakk. Gulvene garanteres da for 15 års bruk.

Utover disse konkrete tiltakene, kommer generelt og løpende vedlikehold som til sammen utgjør store driftskostnader. Dette må styret ha et våkent øye for i de nærmeste årene.

Kildesortering

Vi er generelt veldig flinke til å sortere søppel i borettslaget vårt. Enkelte beboere kan likevel bli flinkere til å skille emballasje som skal i grønn dunk, slik at det ikke havner isopor, plast og matrester der, fra for eks. emballasje fra artikler man har kjøpt, vinkartonger og pizza-emballasje.

Grenser og eierskap av tomtegrunn

Etter mange års forhandlinger, har vi nå fått eierskap alt det asfalterte området som er mellom Kromveien 1 og blokkene våre (parkeringsplassene og området tilknyttet disse.) Dette har tilhørt kommunen, og skulle etter vår oppfatning ha blitt overført til borettslaget etter ferdigstillingen av blokkene, men dette skjedde ikke. Men nå er endelig dette overført til borettslaget (kostnadsfritt!), og borettslaget står nå som eiere av et sammenhengende område fra Kromveien 1 og til blokkene. Grenes mot Nikkelstien er også justert. Lekeparken er fortsatt i kommunens eie, og det er parkvesenet som har ansvaret for denne. Det er likevel borettslaget som disponerer denne, så vi kan stort sett benytte denne som vi vil så lenge den er tilgjengelig for alle.

Den nye hagen vår – Kromveien 1

Tomten er nå planert, og det første som gjøres er å asfaltere det område som er definert som parkeringsplass. Etter dette vil det bli påført jord der det skal være plen og beplantning. Utviklingen av tomten vil da fremstå som et grøntanlegg. En videre utvikling vil skje over tid, i stor grad basert på dugnadsarbeid.

Miljøfondene i SØBO og kommunen

Styret søker hvert år miljøfondet om midler til saker som borettslaget vil kunne ha bruk for. Styret vil søke om midler både til utvikling og drift at hageanleggene våre, både vårt eget og det som eies av parkvesenet. Styrets oppfatning er at vi hever den miljømessige standarden for hele området, og således fortjener en miljøtildeling.



Tinnheia Terrasse
Borettslag
Regnskapet
2022

Resultatrapport klient 39 TINNHEIA TERRASSE BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 140 128	2 140 128	2 140 128	2 356 128
Inndekning av renter		220 129	160 835	144 277	306 042
Inndekning av ord. avdrag		1 598 947	1 639 583	1 634 504	1 573 519
Inndekning av IN avdrag	0	861 534	0	0	0
Inndekning av eiendomskatt		360 000	425 760	360 000	360 000
Innbetalt kabel TV		318 816	281 448	302 000	336 000
Oppvarming		667 049	1 011 748	537 600	800 000
Tilskudd		0	10 000	0	0
Andre driftsinntekter		982 775	4 828	0	116 400
Sum inntekter		7 149 378	5 674 330	5 118 509	5 848 089
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	15 750	14 625	15 000	16 500
Styrehonorar	2	129 600	120 000	130 000	140 000
Forretningsførerhonorar		142 175	140 550	140 000	140 500
Rådgivningstjenester		37 956	37 956	39 000	39 000
Kontingent boligbyggelag		19 200	19 000	19 000	24 000
Vaktmestertjenester		227 398	248 854	220 000	244 000
Andre tjenester		109 649	12 495	15 000	300 000
Lønn	3	0	0	0	33 600
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	18 274	16 920	18 330	23 970
Vedlikehold/serviceavtaler	4	388 971	253 867	407 733	343 193
Kabel-tv		318 816	284 563	302 000	336 000
Forsikring		197 632	179 665	188 000	207 000
Kommunale avgifter		794 979	874 838	908 000	895 000
Strøm		108 500	92 801	80 000	126 000
Oppvarming	5	938 450	1 042 096	750 000	1 000 000
Andre leiekostnader		1 500	1 800	1 500	2 000
Renhold, fellesareal		36 835	33 615	32 000	37 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		15 848	16 439	16 000	4 500
Kontorrekvisita, trykksaker		11 715	9 093	9 413	9 213
Telefon og porto		254	0	2 000	0
Andre driftsutgifter	6	68 432	46 381	45 752	48 552
Sum driftskostnader		3 581 932	3 445 556	3 338 728	3 970 028
Driftsresultat		3 567 446	2 228 774	1 779 781	1 878 061
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 252	1 745	3 500	1 500
Rentekostnad		219 667	160 887	144 277	306 042
Byggelånsrenter		2 129	4 087	4 500	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-216 544	-163 229	-145 277	-304 542
Arsresultat	7, 8	3 350 902	2 065 545	1 634 504	1 573 519
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-3 350 902	-2 065 545	1 634 504	1 573 519
Sum disponering av resultat		-3 350 902	-2 065 545	1 634 504	1 573 519

Balanserapport klient 39 TINNHEIA TERRASSE BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 10	1 153 645	1 153 645
Bygninger	9, 10	133 906 402	133 906 402
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		135 060 047	135 060 047
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	311 171
Andre fordringer	11	466 946	518 661
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 738 023	1 377 878
Sum omløpsmidler	7	2 204 968	2 207 710
SUM EIENDELER		137 265 015	137 267 757

Balanserapport klient 39 TINNHEIA TERRASSE BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		7 200	7 200
Annen egenkapital		48 590 408	48 590 408
Årets resultat		3 350 902	0
Sum egenkapital	8	51 948 510	48 597 608
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10, 12	16 699 067	19 159 823
Byggelån	10, 12	0	4 087
Borettsinnskudd	10, 12	68 050 000	68 050 000
Sum langsiktig gjeld		84 749 067	87 213 910
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		28 313	27 961
Gjeld til forretningsfører		-140	-35
Leverandørgjeld		330 516	292 023
Annen kortsiktig gjeld	13	208 751	1 136 290
Sum kortsiktig gjeld	7	567 439	1 456 239
Sum gjeld		85 316 505	88 670 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		137 265 015	137 267 757

Sted: _____, dato: _____

Trygve Hellenen
Styreleder

Siri Yttervik
Styremedlem

Gerd Hanna Sandal
Styremedlem

Helge Quidding
Styremedlem

Atle Grønås
Styremedlem

Protokoll

Fra den 16. ordinære generalforsamling i Tinnheia Terrasse Borettslag
Torsdag 25. mai kl 17:00 i Grim Kirke

Til stede møtte 75 beboere, derav var det 48 stemmeberettigede, hvorav en fullmakt.
Styreleder ønsket velkommen, og gikk så over til dagsorden.

1 Konstituering

- Innkallingen ble enstemmig godkjent uten kommentarer.
- Valg av ordstyrer: Trygve Hellenen ble enstemmig valgt
- Valg av referent: Helge Quidding ble enstemmig valgt
- Valg av delegater til å signere protokollen: Eirik Rosseland og Jan Erik Olsen
- Valg av tellekorps: Eirik Rosseland og Jan Erik Olsen
- Dagsorden ble enstemmig godkjent

2 Styrets beretning for 2022

Årsberetningen ble enstemmig godkjent

3. Årsregnskap og revisjonsberetning

Ordstyrer foretok en ryddig og informativ gjennomgang av regnskapet. Borettslaget har en ryddig og trygg økonomi, men de offentlige utgifter har steget kraftig, noe som påvirker vår økonomi. Økonomien vår er også påvirket av de store utgifter vi har hatt til innkjøp og utvikling av Kromveien 1.

Regnskapet ble enstemmig godkjent

4. Budsjett

Budsjettet tatt til etterretning

5. Fastsettelse av styregodtgjørelse

Budsjettet med 140.000 enstemmig godkjent. Styret fordeler godtgjørelsen internt

6. Innkomne forslag

A Justering av vedtektene

§ 2-1 Andeler og andelseiere (*endring uthevet*)

- Andelene skal være på kroner ett hundre
- Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

§ 4-4 Husdyr (*Endringer uthevet*)

- Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt, og det er ikke tillatt å anskaffe husdyr uten å søke styret.
- Husdyr, uansett type, som ikke er godkjent av styret vil straks fjernes for eiers risiko og regning.
- Beboer som ønsker å anskaffe husdyr, må søke styre om dette.
- Styret kan gi dispensasjon fra reglene dersom gode grunner taler for det.
- Dersom styret godkjenner anskaffelse av hund eller katt, gjelder følgende regler:
 - Egen husdyrkontrakt settes opp og underskrives av styrets leder og husdyreier.
 - Husdyreier må levere helseattest for hund eller katt som ønskes flyttet inn.
 - Det er båndtvang hele året på borettslagets område.
 - Den enkelte husdyreier er ansvarlig for at husdyret ikke er til sjenanse for andre beboere.
 - Skader hunden eller katten forårsaker står eier ansvarlig for.

§ 8-2 Styrets oppgaver (*endringer uthevet*)

- c) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av **minst 3 av de** fremmøtte styremedlemmer.

§ 12-2 Utleie av egen garasje plass (*uthevet tillagt setning*)

- a) Innvendig garasje plass kan ikke leies/lånes ut til andre enn beboere i borettslaget.
b) **Unntak er slektninger i første ledd opp og ned, altså foreldre eller barn til andelseier.**

§ 12-3 El- og ladbare hybridbiler. (*uthevet tillagt setning*)

- a) **El-biler og ladbare hybridbiler skal kun lades på ladeanlegget som er montert på P-plassene. Kostnadene for tilknytning og for lading belastes den enkelte bileier.**

§ 12-5 Bobiler, tilhengere, campingvogner og uregistrerte eller avregistrerte kjøretøy. (*endring uthevet*)

B ordensreglene

9 Synlige gjenstander. (*endringer uthevet*)

Det er ikke tillatt å montere gjenstander som kan skape støy eller være til sjenanse for naboene. Med slike gjenstander menes eksempelvis antenner, paraboler, varmpumper eller høyttalere (balkongflagg er tillatt). Om enkelte beboere søker om å montere utstyr som omfattes av vedtektene **og ordensreglene** er det styret som avgjør slike søknader. Ved montering av utvendige persiener, skal disse ha en farge og utforming som er tilpasset husets eksteriør-

9b Tittelendring fra styreformann til styreleder (*endring uthevet*)

Kontakt alltid **styreleder** før bestilling foretas.

Endringene ble samlet godkjent

C Forslag fra Jaroslaw Ornowski om installering av varmpumpe

Søknaden om varmpumpe ble ikke innvilget - 46 mot 2 for

D Forslag om utvidelse av terrasseområde i 1. etg.

Forslaget omhandler en justering/utvidelse av terrasseområdet i 1. etg.
Forslaget enstemmig godkjent

E Forslag fra Quidding om delvis innglassing av terrasse

Forslaget falt. 28 for – 19 mot 1 blank (kravet til 2/3 flertall ble ikke oppnådd)

Under debatten ble det reist kritikk over at «sak 1» om innglassing som på generalforsamlingen i 2022 ble vedtatt utsatt, ikke ble tatt opp igjen på årets generalforsamling. Styret beklager dette, og vil sørge for at saken kommer opp igjen på generalforsamlingen i 2024.

F Forslag fra Opedal om flerbrukshus

Forslagsstiller ønsket at styret skulle iverksette en utredning for å kartlegge mulighetene for å bygge et flerbrukshus på tomten Kromveien 1. Forslaget falt – 42 mot 5 for og 1 blank.

G Forslag fra tre beboere om bedre innsyn i måltall – til orientering

Møteleder orienterte om hvordan Techem registrerer de fjernavleste målerne, oversender avlesningene til SØBO, som igjen sender faktura til den enkelte beboer. Alle beboere har i fremtiden tilgang til alle relevante data gjennom en app.

130

H Forslag fra tre beboere om gulvbelegget – til orientering

Ordstyrer orienterte om fordelene med å slippe og lakke gulvene, og at dette vil bli iverksatt så snart som mulig. Fliser og laminat vil etter forespørsel fra salen også bli vurdert som alternativer.

Valg til styret – og oversikt over styret i perioden 2023 - 2024

Styreleder Trygve Hellenen – enstemmig gjenvalgt for 2 år

Helge Quidding - enstemmig gjenvalgt for 2 år

Jan Ivar Kristiansen – ny, enstemmig valgt for 2 år

Gerd Sandal på valg i 2024

Siri Yttervik på valg i 2024

Valgt til vara

1. vara, Bjørn Bergkvist – enstemmig valgt for 1 år

2. vara, John Silwer Bekke – enstemmig valgt for 1 år

Valg til valgkomite

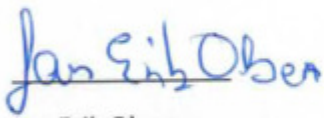
Astri Salvesen - enstemmig gjenvalgt for 1 år

Elin Helliksen – enstemmig gjenvalgt for 1 år

Kirsten Eklund – ny, enstemmig valgt for 1 år

Generalforsamlingen avsluttet 19:10

Grim 25. mai 2023



Jan Erik Olsen



Eirik Rosseland



Trygve Hellenen



Vedtekter for Tinnheia Terrasse borettslag

org nr. 982 791 391, tilknyttet Sørlandet boligbyggelag.

Vedtatt på generalforsamling den 4.5.2000, sist endret den 25.05.2023

§ 1 Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

Tinnheia Terrasse 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

a) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.

b) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet boligbyggelag som er forretningsfører.

§ 2. Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

a) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

(c) 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.

d) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

§ 2-2 Sameie i andel

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

b) 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

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

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

c) Neker 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.

d) 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.

e) 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

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

b) 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.

c) 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 § 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

a) 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.

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

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

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

§ 4. Borett og bruksoverlating

§ 4-1 Boretten

a) 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.

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

c) 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.

d) 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.

e) 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

- a) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- b) 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 opptil tre år
 - Andelseieren er en juridisk person
 - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- c) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- d) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 4-3 Korttidsutleie

I henhold til borettslagslovens § 5-4, andre avsnitt, har andelseier rett til å leie ut boligen sin i inntil 30 dager i året.

Ved slik utleie skal andelseier sørge for at leietaker mottar, og gjør seg kjent med borettslagets utleiedokument for korttidsleie. Dokumentet skal signeres av begge parter og være signaturbekreftet mottatt av borettslagets leder, eller i dennes fravær et annet styrmedlem minimum tre dager før utleien iverksettes.

Det er laget et eget dokument for slik utleie, og det skal minimum inneholde:

- Andelseiers (utleiers) navn, adresse og leilighetsnummer.
- Leietakers navn og telefonnummer.
- Leietakers hjemmeadresse og telefonnummer.
- Start og stoppdato for utleien.
- Bekreftelse på at leietaker har mottatt, lest og forstått borettslagets vedtekter og ordensregler.

§ 4-4 Husdyr

- 1) Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt, og det er ikke tillat å anskaffe husdyr uten å søke styret.
- 2) Husdyr, uansett type som ikke er godkjent av styret vil straks fjernes for eiers egen regning.
- 3) Beboere som ønsker å anskaffe husdyr, må søke styret om dette.
- 4) Styret kan gi dispensasjon fra reglene dersom gode grunner taler for det
- 5) Dersom styret godkjenner anskaffelsen av hund eller katt må.....
 - a. egen husdyrkontrakt settes opp og underskrives av styrets leder og husdyreier.
 - b. Husdyr eier må levere helseattest for hund eller katt som ønskes flyttes inn.
 - c. Det er båndtvang hele året på borettslagets område.
 - d. Den enkelte husdyreier er ansvarlig for at husdyret ikke er til sjenanse for andre beboere.
 - e. Skader hunden eller katten forårsaker står eier ansvarlig for.

§ 5. Vedlikehold

§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- a) 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.
- b) 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- c) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- d) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- e) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- f) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- g) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

a) 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 7-1 Felleskostnader

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

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

§ 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 8. Styret og dets vedtak

§ 8-1 Styret

a) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer samt to varamedlemmer.

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

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

§ 8-2 Styrets oppgaver

a) 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.

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

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

§ 8-3 Styrets vedtak

a) 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.

b) 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

- a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
 - b) Frist for innlevering av saker som skal behandles på ordinær generalforsamling er 1. mars.
- b) 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

- a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- b) 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.
- c) 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 §9-3a

§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Budsjettet til etterretning.
- Innkomne saker.
- Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité
- Eventuelt valg av revisor.

§ 9-4-1 Valg

Valgkomiteen legger frem sin innstilling til valg av styre. Styret består av fem styremedlemmer, hvorav en av disse velges som styreleder ved særskilt valg. Styreleder og styremedlemmer velges for to år ad gangen. Det skal tilstrebes en kontinuitet i styret ved at to, henholdsvis tre, styremedlemmer er på valg ved to påfølgende generalforsamlinger. Varavalgte velges for ett år og innstilles av valgkomiteen som 1. og 2. varavalgte. Valgkomiteen velges for ett år ad gangen.

§ 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

- a) Foruten saker som nevnt i § 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- c) 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.
- d) Ved valg, skal man først fjerne eventuelle blanke, forbeholdne eller uleselige stemmer og deretter telle opp gyldige stemmer. Innlevering av blanke, forbeholdne eller uleselige stemmer er å anse som ikke levert.
- e) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

§ 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 10-1 Inhabilitet

- a) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse.
- b) 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

- a) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- b) 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 6.6.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

§ 12. Garasjeanlegg og utvendig parkeringsplass

§ 12-1 Eierforhold til innvendig garasje plass

Det er kun andelshavere i Tinnheia Terrasse borettslag som kan være eier av garasje plass. Garasjeplassene skal være nummerert, og styret skal ha liste som knytter den enkelte parkeringsplass til den leilighet den tilhører. Ingen andelshavere kan eie mer enn 1 - en parkeringsplass.

§ 12-2 Utleie av egen garasje plass

- a) Innvendig garasje plass kan ikke leies/lånes ut til andre enn beboere i borettslaget.
- b) Unntak er slektninger i første ledd opp og ned, altså foreldre eller barn til andelseier.

§ 12-3 El- og ladbare hybridbiler

- a) El-biler og ladbare hybridbiler skal kun lades på ladeanlegget som er montert på P-plassene.
- b) Kostnadene for tilknytning og for ladning belastes den enkelte bileier.

§ 12-4 Utvendig parkeringsområde

Parkeringsområdet utvendig har ikke tildelte parkeringsplasser. Andelseiere kan benytte den parkeringsplass som til enhver tid er ledig. På parkeringsområdet finnes oppmerkede parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Disse må kun benyttes for biler med gyldig HC-parkeringsbevis

§ 12-5 Bobiler, tilhengere, campingvogner og uregistrerte eller avregistrerte kjøretøy.

Kjøretøy som nevnt i denne paragrafen, skal ikke parkeres på borettslagets utvendige parkeringsplass. Slike kjøretøy tillates likevel å stå på parkeringsområdet når hensikten for tilhengere er lastning/lossing, og for bobiler og campingvogner når det skal klargjøres for ferietur eller opprydding etter slik tur. Slikt opphold er begrenset til to døgn, med mindre styret godkjenner utvidet opphold.

§ 12-6 Gjesteparkering av bobiler

Gjester med bobil som er på besøk hos andelseier kan parkere sin bobil på parkeringsområdet for en begrenset periode. Styreleder eller stedfortreder skal kontaktes, og avgjør hvor lenge kjøretøyet kan stå. Godkjent parkeringsbevis skal fylles ut og legges synlig i bilens vindu.

Disse vedtekter er revidert på generalforsamlingen 25. mai 2023

ORDENSREGLER FOR TINNHEIA TERRASSE BORETTSLAG

1. Borettslagets styre

- a) Styret er ansvarlig for at borettslagets vedtekter og ordensregler etterleves.
- b) Styret kan revidere innholdet i denne ordensregel, slik at det til enhver tid er tilpasset borettslagets beste.
- c) Styret kan ved behov dispensere fra enkelte punkter i ordensreglene.
- d) Styret kan med hjemmel i disse ordensregler og innenfor de rammer som er forankret i lov om borettslag og husleieloven fatte beslutninger som er til det beste for beboerne.
- e) Ordensreglene skal fremlegges for godkjenning av generalforsamlingen.

2. Borettslagets eiendom

- a) Den enkelte beboer er pliktig til å verne om borettslagets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte.
- b) Skader som oppdages på fellesarealer eller bygning, skal rapporteres til styret.
- c) Den enkelte beboer har plikt til å sette seg inn i borettslagets ordensregler og følge de beslutninger som borettslagets organer treffer.

3. Dugnad

- a) Styret kan iverksette dugnad, og beboerne oppfordres til å delta på disse.

4. Renovasjon, søppel, kildesortering

- a) Avlevering av søppel fra borettslaget skjer via kommunal renovasjonsordning.
- b) Søppeldunker er plassert innenfor borettslagets eiendom, og brukes i samsvar med Kristiansand kommunes fastsatte regler.
- c) Borettslaget er opptatt av riktig kildesortering, og beboerne plikter å sortere avfallet sitt slik at avfallet kommer i riktig dunk og ikke blandes.
- d) Avfallsdunkene er beregnet for normal drift av beboernes husholdning, og ekstraordinært volum som eksempelvis i forbindelse med oppussing, utskiftninger eller flytting, må leveres offentlig avfalls plass for kildesortering (eksempelvis Mjåvann)
- e) Søppel skal leveres i søppelrommet mellom kl. 06:00 og 23:00.

5. Parkering, orden på parkeringsplass, bilvask

- a. Enkelte parkeringsplasser er utformet slik at det er plass til oppbevaringsskap, hyller eller oppheng til dekk. Dette kan tillates, om det ikke er til sjenanse/hindring for tilliggende parkeringsplass eller kjørebane i garasjelegget. P-plassen skal fremstå som ryddig og skal ikke bære preg av et lager.
- b. Garasjeplass/bod skal ikke benyttes som verksted for motorkjøretøy. Støvsuging og innvendig rengjøringer er tillatt, det samme er skifting av dekk.
- c. På grunn av eksplosjonsfaren er det strengt forbudt å oppbevare gassflasker og brennbare væsker i boder og/eller på P-plassen.
- d. Parkering skal skje på oppmerket plass tilhørende leiligheten. Parkering utendørs skal skje på oppmerkede plasser.
- e. Styret fastsetter hvor motorsykler og mopeder skal settes, dersom de skal parkeres i en av garasjene.

- f. På parkeringsområdet ute finnes oppmerkede parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Disse må kun benyttes for biler med gyldig HC - parkeringsbevis.
- g. Det er ikke tillatt å vaske kjøretøy på borettslagets område. Dette gjelder både i garasjeanlegget og på våre uteområder i Nikkelstien, Nikkelveien og Kromveien.
- h. Den enkelte beboer har ansvar for å holde det ordentlig og ryddig på sin garasjeplass. Enhver utbygging i form av innkledning av netting bod, fast installering av utstyr/skap/oppheng skal godkjennes av styret før slik installering utføres. Oppstår det tvil eller diskusjoner om hva som er tillatt, er det styret ved styreleder som avgjør dette.
- i. Styret kan tidsbegrenset dispensere fra enkeltpunkter etter søknad og/eller behov.

6. Fellesarealer

- a) Vasking av fellesarealer inne utføres på oppdrag av rengjøringsbyrå. Unntaket herfra er den lille gangen inn til leilighetene. Vask av denne utføres av tilknyttede leilighetsinnehavere etter behov, dog minst en gang pr uke.
- b) Fellesrom skal ikke benyttes til oppbevaring av private effekter og utstyr. Blomster og pyntegjenstander i fellesgangene må ikke være til hinder for brann- og ambulanspersonell og skal heller ikke hindre en effektiv rengjøring av fellesområdet.

7. Nattero og hensyn til naboene

- a) Mellom kl. 23 og 06 skal det ikke foregå aktiviteter som kan forstyrre naboene. Dette innbefatter også besøk til søppelrommene.
- b) På vanlige virkedager etter kl. 21:00 skal spesielt støyende verktøy og utstyr ikke benyttes.
- c) På lørdager etter klokken 19, og på søn/helligdager skal støyende verktøy ikke benyttes.
- d) Ut over bestemmelsene om nattero, skal det alltid vises hensyn til naboene slik at et rolig og godt naboskap oppnås.

8. Bruk av veranda/terrasse

- a) Blomsterkasser og andre gjenstander skal henge på innsiden av rekkverket.
- b) Beplantning på den enkeltes terrasse skal ikke være av et slikt omfang at det hindrer utsikt for naboene.
- c) Det er ikke tillatt å riste tøy og tepper ut over verandarekkverket.
- d) Det er tillatt å grille på verandaene, forutsatt at det benyttes enten elektrisk grill eller gass grill, samt at det utvises den største forsiktighet. Gassflasken skal ikke oppbevares inne.
- e) Det er ikke tillatt å henge opp/legge ut mat beregnet på fugler på verandaen.
- f) Det er ikke tillatt å oppbevare/mellomlagre søppel på verandaen. Har du et lukket system (kasse med lokk), kan glass/metal/plast mellomlagres.

9. Synlige gjenstander

- a) Det er ikke tillatt å montere gjenstander som kan skape støy eller være til sjenanse for naboene. Med slike gjenstander menes eksempelvis antenner, paraboler, varmpumper eller høyttalere (balkongflagg er tillatt). Om enkelte beboere søker om å montere utstyr som omfattes av vedtektene og ordensreglene er det styret som avgjør slike søknader. Ved montering av utvendige persienner, skal disse ha en farge og utforming som er tilpasset husets eksteriør.
- b) Kontakt alltid styreleder før bestilling foretas.

10. Bruksoverlating

- a) Dersom en andelseier ønsker å overlate bruken av leiligheten til andre, må styret orienteres først, og gjeldende regler legges til grunn. Bruksoverlating er kun tillatt innenfor borettslagslovens bestemmelser. Eget skjema må fylles ut.
- b) Ved salg av leiligheten, pålegges selger å informere styret for å avtale besiktigelse av leiligheten før overtagelse finner sted.

11. Overholdelse av fastsatte ordensregler

- a) Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse regler etterleves.
- b) Den enkelte beboer må bestrebe seg på å vise hensyn til de øvrige beboerne i borettslaget gjennom god og nabovennlig opptreden og adferd.

Revidert og vedtatt på generalforsamlingen 25.5.2023



KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

Område: Nikkelveien 7

Dato: 06.07.2023

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 754

Reguleringsbestemmelser for

Tinnheia Terrasse

§1. Generelt

Planområdet er inndelt i følgende formål jfr. Pbl. § 25:

- Byggeområder for boliger (Pbl. § 25.1) område B1 til B6
- Offentlig vei (Pbl. § 25.2)
- Friområder og lekeplasser (Pbl. § 25.4) F1 til F2
- Fellesområder (Pbl. § 25.5) FE1 for felles utearealer og FE2 for felles adkomstvei og parkeringsanlegg.

§2 Bebyggelsesplan

Dersom det ikke søkes rammetillatelse samlet for bebyggelsen innenfor områdene B4, B5 og B6, skal det utarbeides en bebyggelsesplan som sikrer en enhetlig bygningsutforming og god terrengtilpasning innen byggeområdene. Bebyggelsesplanen skal da også angi en tilpasset etappevis opparbeidelse av fellesarealene.

§3 Byggeområde for boliger, Pbl. § 25.1

B1 – B2 – B3

Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Maksimal tomteutnyttelse, TU=15%. Maksimal gesimshøyde settes til 3,5 meter, målt fra terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det skal opparbeides minimum to parkeringsplasser til hver boenhet på egen grunn.

Eiendommen Nikkelveien 1, gnr. 151, bnr. 1500 får ny adkomst fra Messingveien. I tilknytning til denne adkomstveien kan det bygges garasje med inntil 40 m² grunnflate. Garasjen skal tilpasses hovedhuset med hensyn til takvinkel, form og materialbruk.

§4 Byggeområde for boliger, Pbl. § 25.1

B4 – B5 – B6

Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

Bebyggelsen kan ha flatt tak, eller svakt skrånende pulttak. Nødvendige heisoppbygg, piper og ventilasjonshetter unntas fra bestemmelsen om maksimale byggehøyder. Disse bygningselementene skal form og utseendemessig tilpasses bebyggelsen for øvrig.

Samtlige leiligheter skal ha livsløpstandard.

Bolig antall, arealer og maksimale byggehøyder:

- B4 Maksimal byggehøyde, kote 100,6
 Maksimalt 20 leiligheter med samlet BRA inntil 2500 m².

- B5 Maksimal byggehøyde, kote 101,6
Maksimalt 24 leiligheter inntil 2900 m²
- B6 Maksimal byggehøyde, kote 104,6
Maksimalt 28 leiligheter med samlet BRA inntil 3300 m²

Parkeringskjeller er ikke medregnet i de ovennevnte arealene.

§5 Fellesområder, Pbl § 25.5

Felles uteareal og felles adkomstvei med parkering skal være felles for boligene innenfor områdene B4, B5 og B6. Boligene i område B2 og B3 har rett til kjøreadkomst gjennom felles adkomstvei.

§6 Friområder, Pbl § 25.4

Det skal utarbeides utomhusplan for friområdene.

Friområde F1 skal opparbeides som kvartalslekeplass. Lekeplassen skal skjermes av mot parkeringsplassene. Terrenget i område F1 forutsettes oppfylt, slik at det dannes god overgang mot nivået for tilstøtende bebyggelsens inngangsnivå (B5 og B6).

Friområde F2 skal ha karakter av naturområde. Eksisterende vegetasjon skal i hovedsak bevares. Det kan etableres tiltak for å øke tilgjengeligheten til utsiktspunkt.

To sandlekeplasser skal anlegges innenfor friområdene.

Vegetasjon og terreng som beholdes urørt skal vises i utomhusplanen.

§7 Støy- og luftforurensning

Boliger som utsettes for vegtrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering og lignende, slik at:

- Innendørs støynivå ikke overskrider 30 dBA.
- Hver leilighet har solrik uteplass med støynivå som ikke er over 55 dBA.
- Eventuelle skjermingstiltak skal gis en estetisk og miljøtilpasset utforming. Skjerming skal utformes slik at støy ikke reflekteres til omkringliggende bebyggelse.
- For å unngå påvirkning av bilavgasser tillates ikke friskluftinntak til ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikkerte gater.
- For utendørs luftforurensning gjelder anbefalte grenseverdier gitt i SFT-rapport 38 (1982), luftforurensning, virkninger på helse og miljø.

§8 Offentlige trafikkområder.

Alle offentlige veier innenfor planområdet skal utføres i henhold til gjeldende kommunale normer.

§9 Rekkefølgekrav.

Utomhusplan for friområdene skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av boliger innen planområdet. Friområder skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplanen før ferdigattest for bygningene kan utferdiges.

Tekniske planer for trafikkområdene skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av boliger innen planområdet.

Trafikkområdene skal være ferdig opparbeidet i henhold til den tekniske planen før ferdigattest for bygningene kan utferdiges.

Utomhusplanen skal vise følgende:

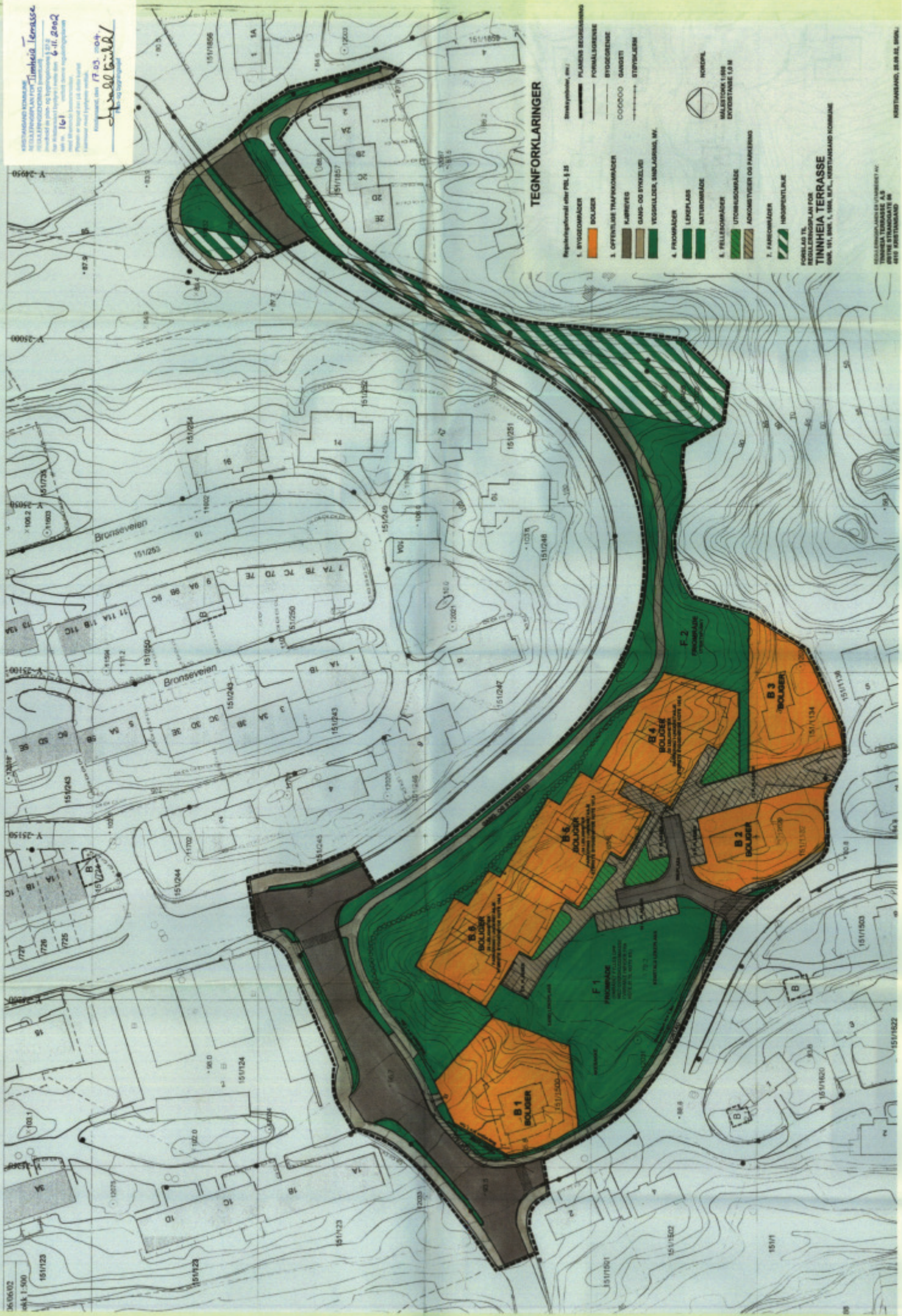
- Bebyggelsens plassering i terrenget, herunder høydeplassering av nivå på inngangspart.
- Bebyggelsens høyde
- Eventuell avgrensning mellom tomter og fellesarealer
- Lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde arealer. Herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak, og eksisterende vegetasjon som skal beholdes urørt.
- Områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for eksisterende, og eventuell fremtidig vegetasjon.
- Støyskjerming (der støytredning fra Via Nova, datert 11.01.99 anviser dette).

Kristiansand 25.09.2002

Godkjent av bystyret i Kristiansand den 6.11.2002 som sak nr. 161.

Plan- og bygnings sjefen

KORTLAGGINGSPLAN FOR Tinnheia Terrasse
 1:250
 utarbejdet av arkitekt og landskapsarkitekt
 6.11.2002
 arkitekt: 161
 landskapsarkitekt: 161
 Planen er utarbejdet for et annet formål
 i forbindelse med byggesaken.
 17.03.04
 161



TEGNFORKLARINGER

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

FORSLAG TIL
 TEGNING FOR TINNHEIA TERRASSE
 1:250
 17.03.04

KORTLAGGINGSPLAN FOR Tinnheia Terrasse
 1:250
 utarbejdet av arkitekt og landskapsarkitekt
 6.11.2002
 arkitekt: 161
 landskapsarkitekt: 161
 Planen er utarbejdet for et annet formål
 i forbindelse med byggesaken.

Plan nr. 1502

Reguleringsbestemmelser for Skogen borettslag. Detaljregulering

Dato: 03.03.21

Revidert 10.12.2021

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

1.1 Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor BBB1-BBB2 skal det oppføres leiligheter i blokk.

Innenfor BBB3 – BBB6 skal eksisterende boligblokker videreføres.

Innenfor BKS skal eksisterende konsentrert småhusbebyggelse videreføres.

1.2 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det avsettes min. 25 m² uteoppholdsareal.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520).

For uteoppholdsarealer over parkeringsanlegg skal det sikres dekke med minst 1 m dybde fra påstøpt membran. Oppbygging med drenering, masser, dekker og fundamentering over parkeringskjeller skal fremgå av situasjonsplan.

Uteoppholdsarealene skal utformes med en helhetlig og høy standard og være i tråd med illustrasjonsplan datert 08.08.2020. Uteoppholdsarealer skal fremgå av situasjonsplan.

1.3 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Unntatt dette er: mindre bygg på inntil 50 m² BYA, som ikke anvendes til beboelse. Tiltak kan ha maks. mønehøyde på 4 meter og maks. gesimshøyde på 3 meter.

1.4 Utnyttelse (pbl §12-7)

BBB1

Bebygd areal (BYA) = 1600 m² BYA

Eksisterende bebyggelse tillates revet og 3 blokker med til sammen inntil 57 boenheter tillates oppført.

Innenfor byggeområde skal det oppføres en nettstasjon. Plassering avgjøres i samråd med Agder energi.

BBB2

Bebygd areal (BYA) = 1600 m² BYA.

Eksisterende bebyggelse tillates revet og 3 blokker med til sammen inntil 45 boenheter tillates oppført.

BBB3-BBB6

Eksisterendes bebyggelses bruk, utnyttelse og høyder skal videreføres.

Innenfor delfeltene BBB3-BBB6 tillates til sammen 134 boenheter.

Funksjonsmessige oppgraderinger av fasader tillates.

Tilbygg for trapp-/heishus tillates oppført innenfor byggegrense, med høyde maks. 3 meter over eksisterende bebyggelses gesimshøyde.

BKS

Eksisterendes bebyggelses bruk, utnyttelse og høyder skal videreføres.

1.5 Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale gesimshøyde ($G = \text{kote } x$) og topp grunnmur ($TG = \text{kote } X$) fremgår av plankartet.

1.6 Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

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

1.7 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

1.8 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bygningene skal ha flatt tak/pulttak med vinkel mellom 0 og 10 grader.

Innenfor BBB1 og BBB2 skal bebyggelsen fordeles på tre volumer i hvert av feltene. Volumene skal være jevnt fordelt i fotavtrykk, og volumene skal harmonere i rytme og repetisjon.

Ny bebyggelse skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene. Det stilles krav om at det gjennomføres livsløpsanalyse (LCA) for bebyggelse, analysen skal vektlegges ved valg av bygningenes hovedkonstruksjon og fasadesystem slik at bygningen får best mulig klimaprofil.

Ved fallende terreng skal fasademateriale føres ned til terreng for bebyggelse i BBB1 og BBB2. Med bebyggelse forstås leilighetsbygg og tilhørende parkeringskjeller.

Flate takarealer som ikke brukes til fordrøyning og fellesterrasser skal brukes til fornybar energiproduksjon som for eksempel solceller, solfanger etc.

1.9 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Overvann håndteres lokalt og føres til utslippspunkt i Grønndalen. Det etableres åpen grøft gjennom Grønndalen. Grøft skal fortrinnsvis ligge på vestsiden av Grønndalen.

Plassering og utforming av åpen grøft skal fremgå av situasjonsplan.

Flomvei gjennom felt BBB1 må håndteres og løsning skal fremgå av situasjonsplan og tekniske planer.

1.10 Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 3 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde.

Takoppbygg kan maksimalt ha en størrelse på 15 m².

Takoppbygg skal være inntrukket minimum 4 m fra vegg/innenfor en vinkel av 45 grader.

1.11 Støy (pbl §12-7 nr 4)

For hver boenhet skal minst ett soverom være på stille side.

Der det ikke er mulig å oppnå stille side skal minst ett soverom ha tilfredsstillende støyforhold.

Uteoppholdsarealer innenfor støysone skal sikres tilfredsstillende forhold og løsninger for støy skal fremgå av situasjonsplan.

1.12 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Parkering for BBB1-BBB6 skal etableres i felles parkeringsanlegg under delfelt BBB1 og BBB2, vist som BG1 og BG2 i plankartet for parkeringskjeller.

Parkeringskjellere skal etableres innenfor byggegrenser i delfeltet.

I hver parkeringskjeller skal det etableres min. 3 HC-parkeringsplasser, med bredde min. 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangsparti eller heis i parkeringskjeller.

Parkering for boenheter i delfelt BBB1 skal dekkes i parkeringskjeller BG1 og det skal avsettes min. 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Parkering for boenheter i delfelt BBB2 skal dekkes i parkeringskjeller BG2 og det skal avsettes min. 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Parkering for boenheter i delfelt BBB3-BBB6 skal dekkes i parkeringskjeller BG1 og BG2 og det skal avsettes min. 0,98 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

For BBB1-BBB6 skal det etableres 0,18 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet. Gjesteparkering kan dekkes i parkeringskjeller BG1 og BG2 eller i avsatte arealer for parkering SPA1-6.

1.13 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes areal til sykkelstativ(er) for 2 sykler per boenhet. Halvparten skal plasseres under tak.

1.14 Stiforbindelse (pbl §12-7 nr 7)

Eksisterende stiforbindelse gjennom BBB1 fra Blyveien til Tinnheiveien skal videreføres og offentlighetens adkomst sikres. Stiforbindelsen skal fremgå av situasjonsplan.

1.15 Urbant landbruk

Innenfor felt BBB1-BBB6 skal det tilrettelegges for lokal dyrking med frukttrær, bærbusker og andre spiselige vekster. Det kan etableres felles drivhus, pallekarmer og kjøkkenhager o.l. Drivhus kan plasseres utenfor byggegrense.

Bebyggelse og anlegg – renovasjon (pbl § 12-5, pbl §12-7)

Avfallshåndtering skal løses ihht. til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

Det skal etableres nedgravd løsning for BBB1-BBB6.

f_BRE1 er felles for BBB1 og BBB6

f_BRE2 er felles for BBB4 og BBB5

f_BRE3 er felles for BBB2 og BBB3

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til en hver tid gjeldende kommunale normaler.

Teknisk plan skal vise skiltplan som hindrer gjennomkjøring av andre kjøretøy enn renovasjonsbil og brøytebil over o_SGS4.

Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

Felt/vei o_SKV1-o_SKV3, o_SF1-o_SF3 og o_SGS1-o_SGS3 skal være offentlig.

Felt o_SGS4 er offentlig og det tillates gjennomkjøring med renovasjonsbil og brøytebil.

Parkering (pbl § 12-7).

Områdene kan benyttes til parkering.

f_SPA1 er felles for beboere i BBB3.

o_SPA2 er offentlig.

f_SPA3 er felles for beboere i BBB4, BBB5 og BBB6.

o_SPA4 er offentlig.

o_SPA5 er offentlig.

o_SPA6 er privat.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for GF1- GF6. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til en hver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Etablering av ny vegetasjon.
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser og friområder.
- Utforming av turveier og belysning.
- Ras- og fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.
- Støyskjermende tiltak for o_GF6.
- Flomveier.

Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Innenfor o_GF1, f_GF2, f_GF3 og f_GF4 skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares.

Kvartalslek (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Felt o_GF1 skal opparbeides med kvartalslektfunksjoner og stiforbindelse og beblysning i tråd med konseptskisse for Grønndalen.

Sandlek (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Felt o_GF5 og o_GF6 skal opparbeides som sandlekeplass.

4. Hensynssoner (pbl § 12-6)

4.1 Infrastruktursone – H410

Titak innenfor H410 skal avklares med og godkjennes av kommunen. Hensynssone vist i plankart nivå 1 gjelder tiltak over og under bakken.

4.2 Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

5.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge

- a) godkjent utomhusplan med tiltaksplan for forurensede masser i Grønndalen.
- b) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert på det omsøkte området.
- c) undersøkelser for eventuelle forurensninger i grunnen.
- d) godkjente tekniske for planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

5.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB1 og BBB2 skal

- a) Grønndalen med turvei være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) bom i overgang o_SKV2 – o_SGS4 som vist i plankart være etablert.

5.3 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i BBB1 skal

- a) området o_GF5 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) snuhammer sør for o_SGS4 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- c) f_BRE1 og f_BRE2 være etablert.
- d) o_SGS1 og o_SGS2 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- e) midtrabbatt i krysset Tinnheiveien/Messingveien være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- f) flytting av busstopp og etablering av ventebu langs o_SGS2 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- g) sikt i krysset Tinnheiveien/Messingveien være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

5.4 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i BBB2 skal

- a) området o_GF6 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) snuhammer som vist i plankartet nord for o_SGS4 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- c) f_BRE3 være etablert.
- d) fortau o_SF2 fra Molybdenveien inn Manganveien være forlenget og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

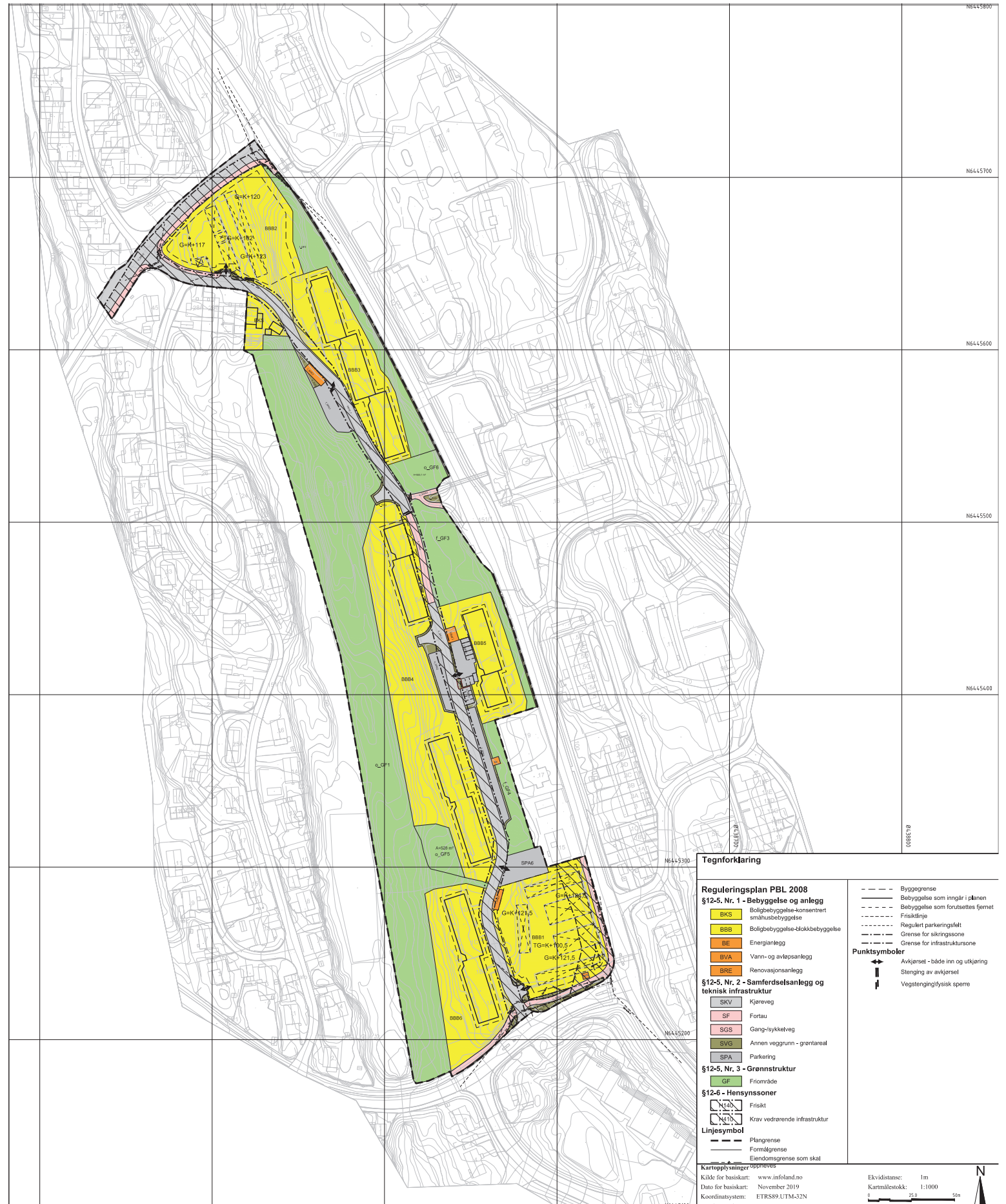
- e) reetablering av fortau o_SF1 langs Tinnheiveien ved fotgjengerfelt være ferdig og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- f) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

5.5 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BBB1 og BBB2 skal

- a) parkeringsplasser for BBB3-BBB6 være opparbeidet.
- b) det dokumenteres tilstrekkelig renskapasitet for avløp i Bredalsholmen rensområde.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.02.2022 som sak nr.23/22

Plan- og bygningsjefen.



Tegnforklaring

- Reguleringsplan PBL 2008**
- §12-5, Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**
- BKS Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
 - BBB Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
 - BE Energanlegg
 - BVA Vann- og avløpsanlegg
 - BRE Renovasjonsanlegg
- §12-5, Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- SKV Kjøreveg
 - SF Fortau
 - SGS Gang- og sykkelveg
 - SVG Annen veggrunn - grøntareal
 - SPA Parkering
- §12-5, Nr. 3 - Grønnsstruktur**
- GF Friområde
- §12-6 - Hensynssoner**
- NKS Frisikt
 - K10 Krav vedrørende infrastruktur
- Linjesymbol**
- Plangrense
 - Formålgrense
 - Eiendomsgrænse som skal

- Byggegrense
 - Bebyggelse som inngår i planen
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Frisiktlinje
 - Regulert parkeringsfelt
 - Grænse for sikringszone
 - Grænse for infrastruktursoner
- Punktsymboler**
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
 - Stenging av avkjørsel
 - Vegstengingsfysisk sperre

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: www.infoland.no Ekvidistanseskala: 1m

Dato for basiskart: November 2019 Karmålestokk: 1:1000

Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N

Høydegrunnlag: N6445100

Detaljregulering

Skogen borettslag

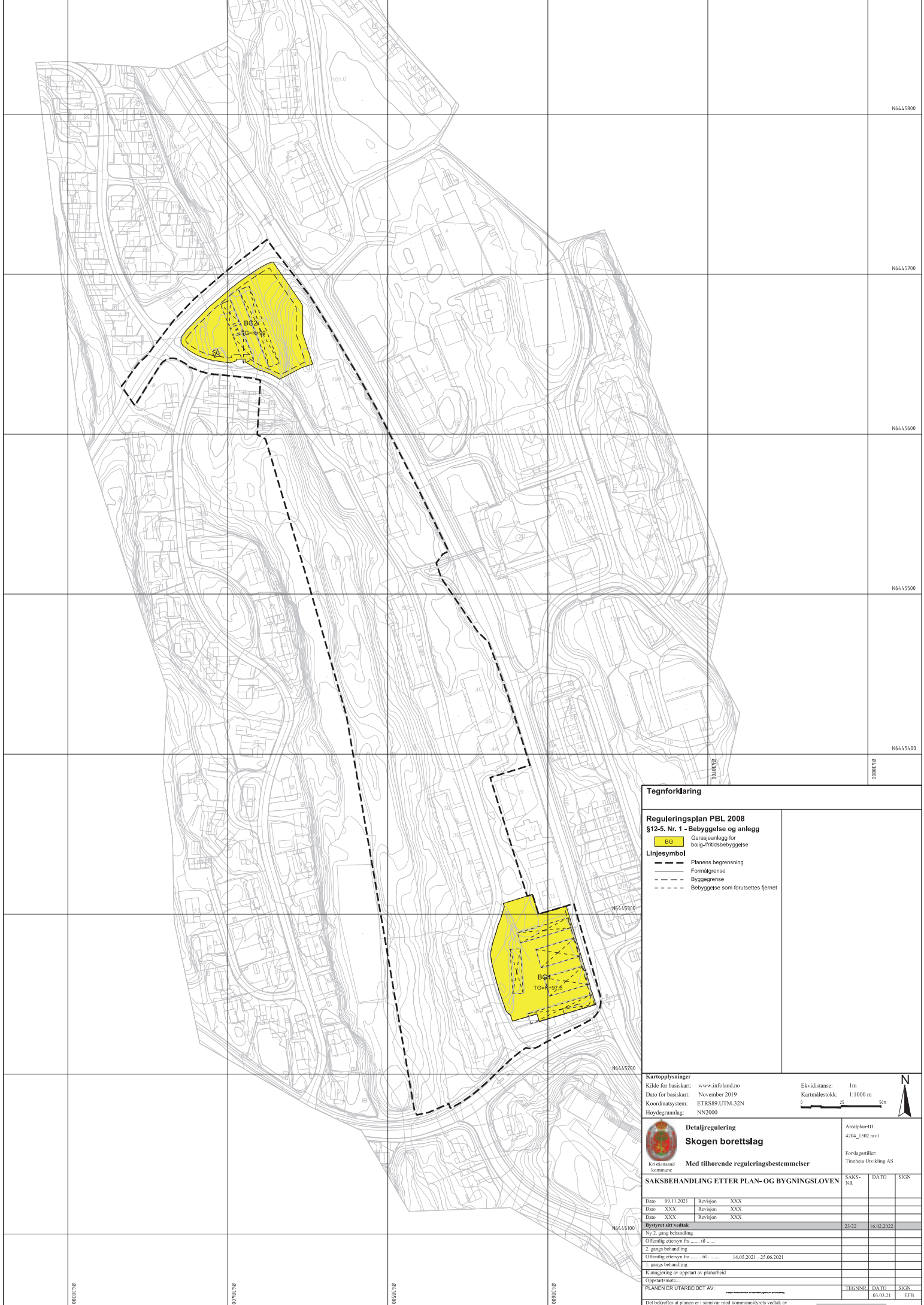
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arskalplan-ID: 4204_1502

Foelagsleder: Tinaheia Utvikling AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato: 07.05.21 Revisjon: Revidert etter vedtak i BStU 22.04.21	73-21	22.04.21	
Dato: 09.11.21 Revisjon: Revidert etter offentlig ettersyn			
Dato: XXX Revisjon: XXX			
Bystyret sitt vedtak	23-22	16.02.2022	
Ny 2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra til	14.05.2021 - 25.06.2021		
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			
Oppstartsnotis: 29.11.2019			
PLANEN ER UTARBEIDET AV:	TEGNERN	DATO	SIGN
		03.03.21	EFB

Det bekreftes at planen er i samsvar med bystyrets vedtak av



N6445800

N6445700

N6445600

N6445500

N6445400

008BE79

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008 §12-5, Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BG Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Linjesymbol

- Planens begrensning
- Formåtgrense
- - - Byggegrense
- - - Bebyggelse som forutsettes fjernet

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: www.infoland.no
 Dato for basiskart: November 2019
 Koordinatsystem: ETRS89 UTM-32N
 Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistans: 1m
 Kartmålestokk: 1:1000 m



Detailregulering Skogen borettslag

Kristiansand kommune **Med tilhørende reguleringsbestemmelser**

Arscalplan-ID: 4204_1502 niv1
 Forlagsforfatter: Timheia Utvikling AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS-NR	DATO	SIGN

Bystyret sitt vedtak 23.02 16.02.2022

Ny 2. gang behandling

Offentlig ettersyn fra til

2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra til 14.05.2021 - 25.06.2021

1. gangs behandling

Kunngjøring av oppstart av planarbeid

Oppstartsnotis

PLANEN ER UTARBEIDET AV:	TEGNER	DATO	SIGN
		03.01.21	EFB

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av _____

008BE78

008BE78

008BE78

008BE78

N6445100

N6445200

N6449300

101.0



EIENDOMSKART



SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 151 Bnr.: 2756 Fnr.: Snr.:
Adresse: Nikkelveien 7
Areal i m²: 2882
Anm.:

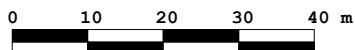
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

-  Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
-  Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 06.07.2023

Sign.: Anita Raustøl





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 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

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 oppgjøret 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 2 400/3 100/3 100 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.



Eiendom:

Nikkelveien 7, 4629 Kristiansand s

Andelsnr. 33 Orgnr. 982791391 i Kristiansand kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

 Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

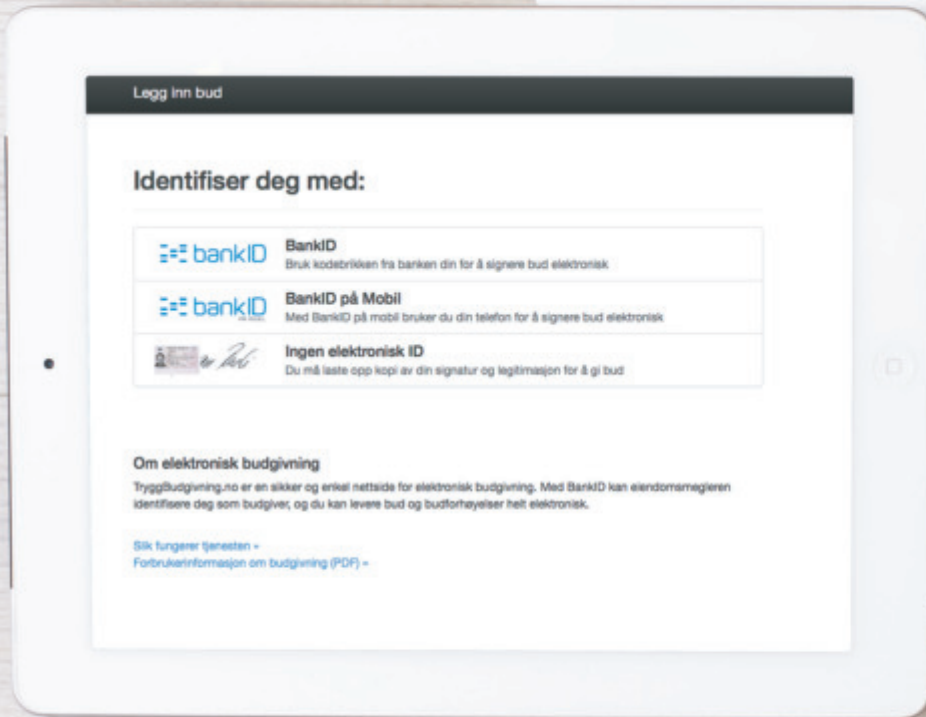
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

PÅL BIRKELAND | Eiendomsmegler MNEF | **99 09 92 28** | pal@sormegleren.no |
KRISTIANSAND | Skippergata 10 | 38 02 22 22