

Vigvollåsen 10

Hånes



Prisantydning: **kr 2 590 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Eget toalett med servant.



Flott bad med belegg på gulv. Badet har dusjkabinett, servant og opplegg til vaskemaskin.

Pen ny oppusset andelsleilighet med utgang til solrik balkong og parkering i garasjekjeller.

OMRÅDE

Hånes

ADRESSE

Vigvollåsen 10, 4635

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 2 590 000,-

Fellesgjeld: **kr 341 622,-**

Omkostninger: **kr 17 481,-**

Totalpris: **kr 2 949 103,-**

Formuesverdi: **kr 674 566,-**

Fellesutgifter: **kr 5 732,-**



Kristian Lossius

Eiendomsmegler

908 95 907

kristian.lossius@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

BRA-i: 75 m²

BRA Total: 75 m²

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1976

Rom: 1

Etasje: 2

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 26706.3 m²

VIGVOLLÅSEN 10

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 127 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 61 i Vigvoll Terrasse Borettslag A/l med orgnr. 853858242

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 75 m² Entré, bod, bod, sovealkove, stue/kjøkken, toalettrom, bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

23 m² Balkong.

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

NB: Bod i fellesareal ble ikke målt opp da eier ikke hadde noen formening om hvor denne var.

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrukk for utboksing til evt. røropplegg/ ventilasjonsanlegg: Entré: 5 m². Bod: 3,5 m². Bod: 5,5 m². Sovealkove: 9,5 m². Stue/kjøkken: 43 m². Bad: 4 m². Toalettrom: 1,7 m². Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): 23 m².

Alkove er et lite vindusløst birom eller nisje til sovebruk med åpning imot et oppholdsrom, ofte helt eller delvis utfyllt med en veggfast seng og lukket med et forheng. Dør fra alkove bør evt. fjernes slik at rommet tilfredsstiller "krav" til alkove.

Tomtetype/Tomtstørrelse

Eiet, 26706.3 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt, eies av borettslaget.

Beliggenhet

Leiligheten har en flott plassering i et etablert område med dagligvarebutikker, barnehage, skole og treningssenter i nærområdet. I nærheten finner flere lekeparker, kunstgressbaner, tur-stier og flotte sol- og badesteder som for eksempel Hånesbukta, Vigvollsbukta, Solviga badestrand og nydelige Hamresanden. Det er Kollektivtransport i nærheten av leiligheten med hyppige avganger mot Kristiansand sentrum og Sørlandsparken.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Byttet ledninger og kamper og div. Byttet ledninger og montert lamper. Mykjerland elekto, 2024.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Sørmeglere ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Vigvollåsen 10!
En pen ny oppusset andelsleilighet med utgang til solrik balkong og parkering i garasjekjeller.

Leiligheten har følgende planløsning:

Gang/entrè, stor lys stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en stor solrik balkong. Stuen er åpen mot nytt flott kjøkken med mørke fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer som ovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys medfølger salget. Leiligheten har videre en romslig sovealkove, 2 bodar, et flott bad med belegg på gulv. Badet har dusjkabinett, servant og opplegg til vaskemaskin. Eget toalett med servant.

Tilstandsrapport:

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 03.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringssdato (22.08.2024). Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

"Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i god stand og er blitt totaloppusset i 2024. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Inngangsdør er fra byggetid og har normal slitasje. Balkongdør og vinduer av PVC er fra 2013 og er i bra stand. Dusjkabinett på bad er en god løsning mht. fukt. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på bad. Kontroll av vegg mellom bad og entrè ble utført, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. Sørlandskjøkken-innredning er fra 2024 og er i god stand, induksjon platetopp og lekkesasjevarslere er montert. Gulv i hele leiligheten er avrettet og det er montert Silencio-plater under laminatgulv. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, se punktet "Etasjeskiller". Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikringer av vanlige skrusikringer. Eier opplyser om at hele el-anlegget og røropplegget er blitt oppgradert i 2024. Røropplegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran og fordelersats til røropplegget er montert i skap på toalettrom. V. v.-bereder er datostemplet 2024 og er på 101 liter. Boligventilasjon med varmegjennvinner er montert. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

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

Innbo og løsøre

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.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: integrerte hvitevarer.

Parkering

Egen parkering i garasjekjeller. Parkeringsplassen er merket med leilighetsnummer (10/61).

Forsikringsselskap / Polisenummer

If skadeforsikring NUF - SP615847.9.1

Diverse

Vask av fellesareal (ganger/trapper) blir utført av et rengjøringsbyrå etter avtale.

ENERGI**Oppvarming**

Elektrisk til oppvarming. Boligventilasjon med varmegjenvinner er montert. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

BORETTLAGET/ØKONOMI**Formuesverdi primær**

Kr 674 566 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 563 349 pr. 2022

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN**Felleskostnader inkluderer**

Avdrag (kr 1058,-) og renter (kr 1339,-) på felleslån, TV/bredbånd (kr 473,-), vedlikeholdsfond (kr 160,-) og driftskostnader (kr 2702,-). Innenfor driftskostnader ligger kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, renhold av fellesareal, strøm i fellesareal, vaktmestertjenester, vedlikehold/serviceavtaler, felles byggforsikring, styrehonorar, forretningsførsel m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 732

Andel Fellesgjeld

Kr 341 622 pr. 25.06.2024

Kommentar fellesgjeld

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

Andel fellesformue

Kr 7 032 pr. 31.12.2023

BORETTLAGET**Borettslagsnavn**

Vigvoll Terrasse Borettslag A/l

Organisasjonsnummer

853858242

Andelsnummer

61

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 30007742556, Sparebanken Sør
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.06.2024: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 35
Saldo per 25.06.2024: 6 984 292
Andel av saldo: 26 940
Første termin/første avdrag: 25.06.2013 (siste termin 25.03.2033)

Lånenummer: 30007760023, Sparebanken Sør
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.06.2024: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18.8
Saldo per 25.06.2024: 1 472 115
Andel av saldo: 7 324
Første termin/første avdrag: 25.06.2013 (siste termin 25.02.2029)

Lånenummer: 11522725, Husbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.06.2024: 4.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 247
Saldo per 25.06.2024: 79 682 669
Andel av saldo: 307 358
Første termin/første avdrag: 30.11.2017 (siste termin 31.12.2044)

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst.

Regnskap/budsjett

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne utgifter på heiser og asfaltering samt rørfornyning. Men styret håper at disse utgiftene kommer om noen år slik at borettslagets lån er blitt ytterligere nedbetalt.

Styregodkjenning

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Kjæledyr skal godkjennes av styret etter søknad. Akseptering av borettslagets vedtekter om dyrehold skal gjøres ved underskrift på søknad om dyrehold. Godkjenning og underskrift på fastlagt skjema skal foreligge før kontraktsinngåelse. Borettslagets regler for hold av husdyr er vedlagt i salgsoppgaven.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 8676. Tinglyst: 16.08.1974. Erklæring/avtale. Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt.

Dagboknr.: 2220. Tinglyst: 25.02.1977. Erklæring/avtale. Bestemmelse om tilfluktsrom.

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.

Rettigheter som følger eiendommen:

Ingen rettigheter funnet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på terrasseblokk datert 08.07.1976, samt på fasaderehabilitering og ventilasjonsarbeider datert 28.08.2024. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Det er opprinnelig godkjent et soverom i leiligheten. Deler av dette rommet er i dag innlemmet i stue. Dagens løsning for dette rommet/sovealkove oppfyller ikke krav til soverom mtp. rømningsvei/lysinnslipp.»

Takstmannen har påvist avvik i forhold til dagslysflate: Ingen dagslysflate i sovealkove.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.07.1976.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan plan nr.253 "Hånesområdet A og B" datert 17.12.1973. 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.

Adgang til 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. burettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og borettn knyttet til denne.

Kommentar konsesjon

Ingen konsesjonsplikt.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. 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.

Prisantydning

Kr 2 590 000

Fellesgjeld

Kr 341 622

Totalpris

Kr 2 949 103

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

7 981,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
8 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

8 981,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
17 481,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 598 981,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 607 481,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

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.

Betalingsbetingelser

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.

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 2,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 87 100,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Thor Arvid Kjær

Geir Tore Foss

Oppdragsansvarlig

Kristian Lossius

Henrik Lossius

Ansvarlig megler

Kristian Lossius

Eiendomsmegler

kristian.lossius@sormegleren.no

Tlf: 908 95 907

Sørmeidleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

05.09.2024



En pen ny oppusset andelsleilighet med utgang til solrik balkong og parkering i garasjekjeller.





Plass til både sofagruppe og spisebord i stue.





Nytt flott kjøkken med mørke fronter og laminat benkeplate.



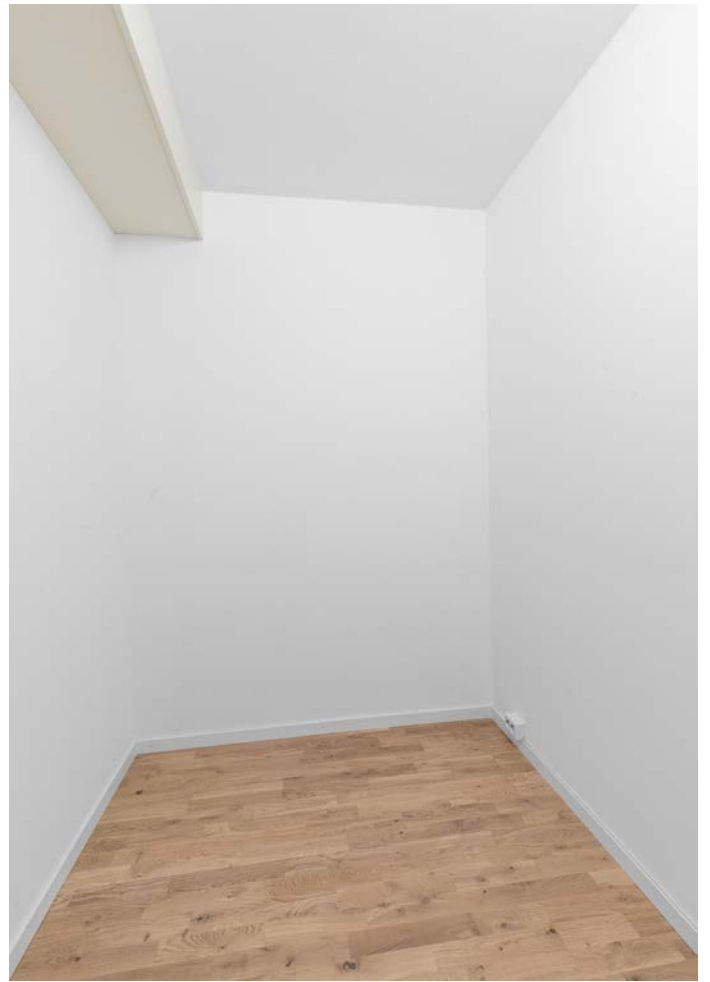
Integrerte hvitevarer som ovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys medfølger salget.



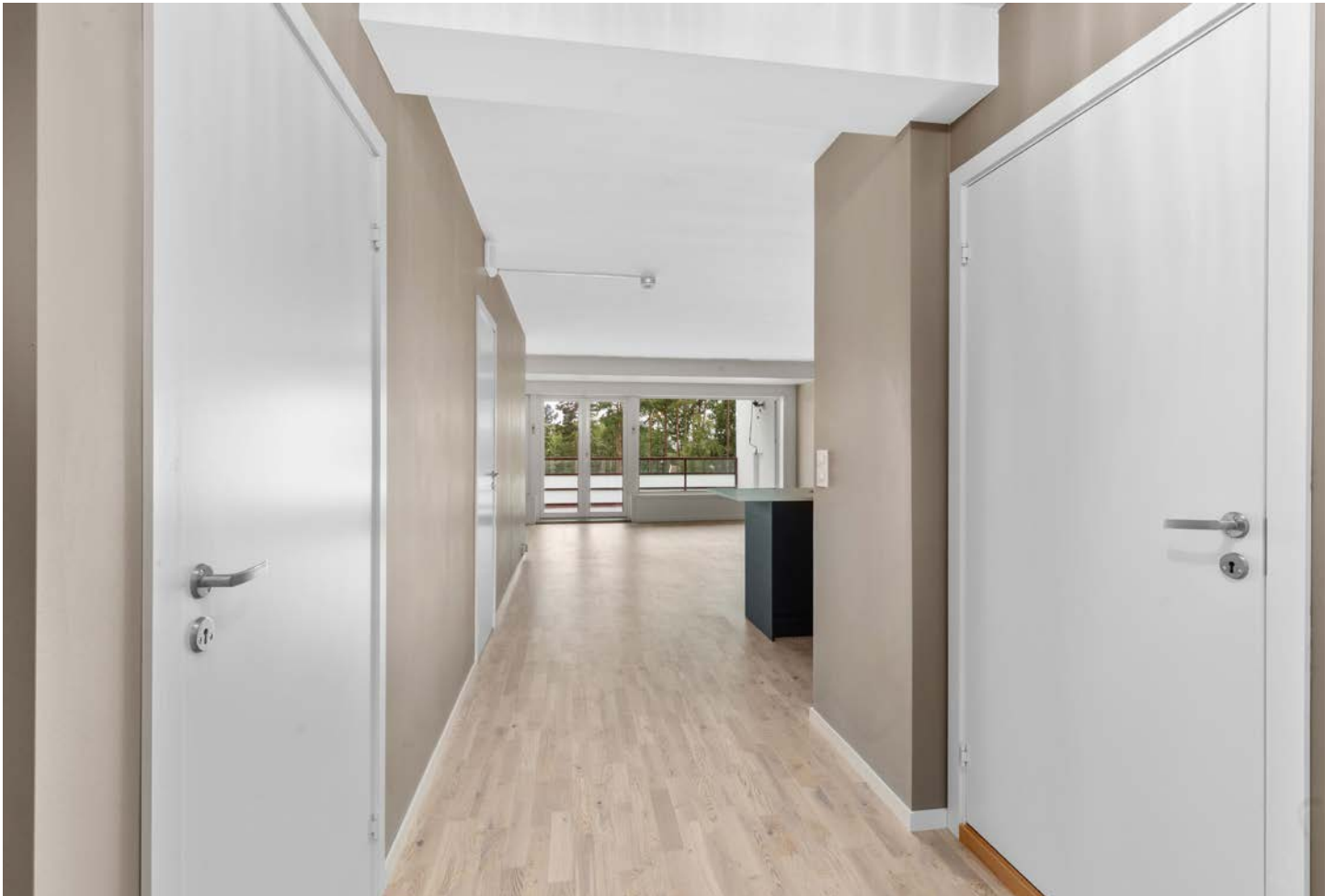
Sovealkove.



Bod.



Bod.

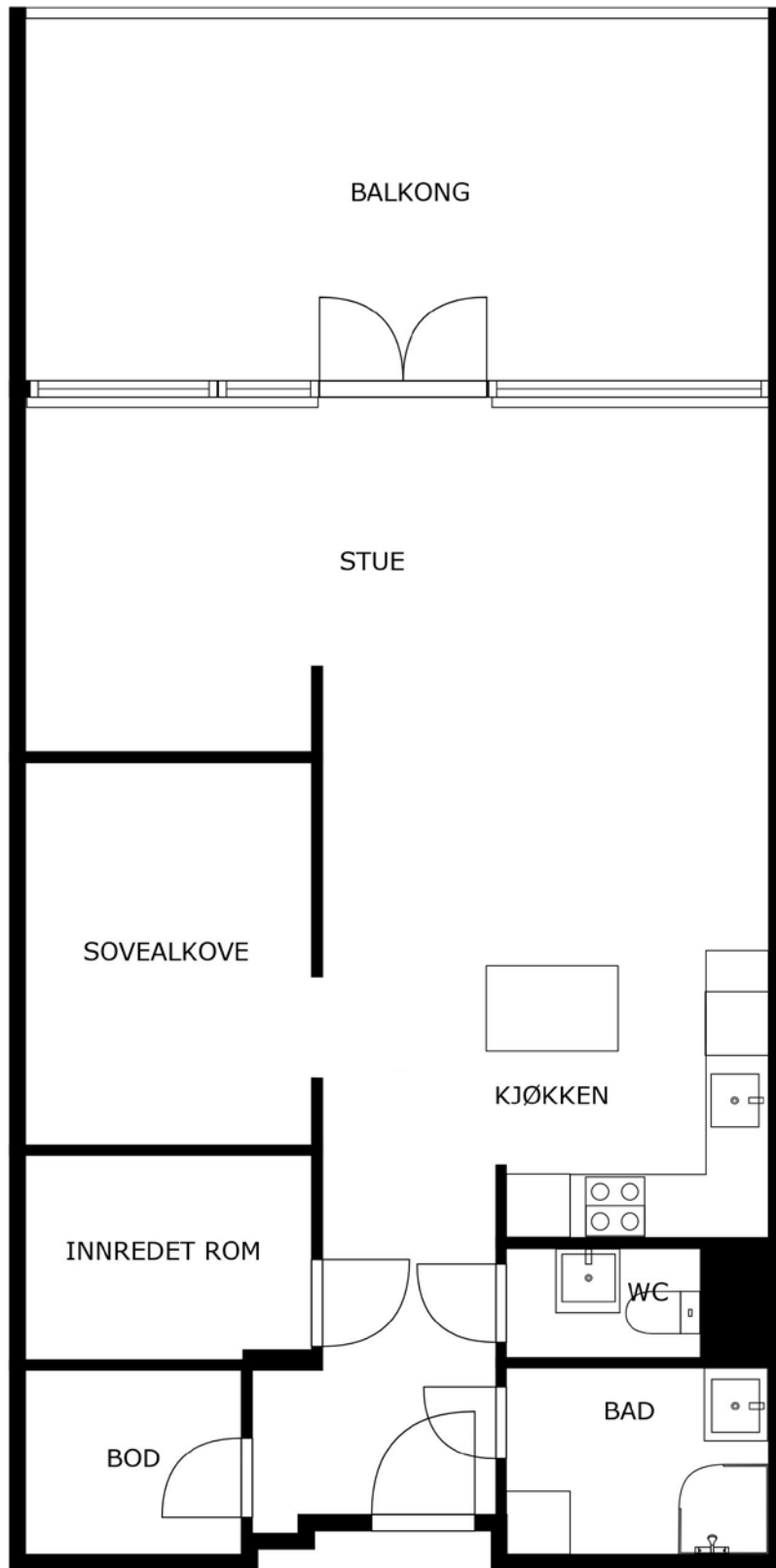




Stor solrik balkong.







PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Nabolagsprofil

Vigvollåsen 10 - Nabolaget Hånestangen/Vigvollåsen - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kirsebærveien Linje A2, M2, N2	5 min	0.4 km
Rona Buss, flybuss	25 min	1.9 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min	9 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	11 min	9 km
Kristiansand Kjevik	12 min	

Skoler

Heståsen skole (1-3 kl.) 211 elever, 10 klasser	12 min	0.9 km
Brattbakken skole (4-7 kl.) 282 elever, 14 klasser	16 min	1.2 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 208 elever, 9 klasser	8 min	0.6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	10 min	
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	13 min	8.8 km

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

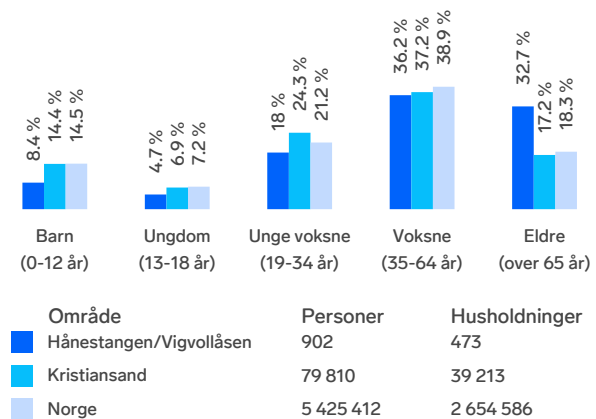
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager



Rakkerungan barnehage (0-5 år) 24 barn	2 min	0.1 km
Jordbærveien barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min	0.7 km
Timenes Gårds- og naturbarnehage (1-5...) 22 barn	15 min	1.1 km


Dagligvare

Coop Prix Hånni Post i butikk, PostNord	7 min	0.5 km
Kiwi Hånes	22 min	




Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

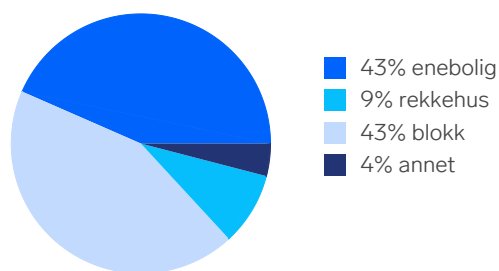
 **Trafikk**
Lite trafikk 86/100

 **Gateparkering**
Lett 86/100

Sport

-  Hånesbanen 8 min 
Fotball, skateanlegg 0.6 km
-  Vigvoll skole 11 min 
Ballspill, basket, sandvolleyball 0.8 km
-  Randesund fysio og Tr.senter 11 min 
-  Fitness 24/7 25 min 

Boligmasse



«Det er stille og rolig. Lett å komme frem med buss til sentrum og Sørlandsparken. Og det går nattbussen i helgene fra sentrum.»

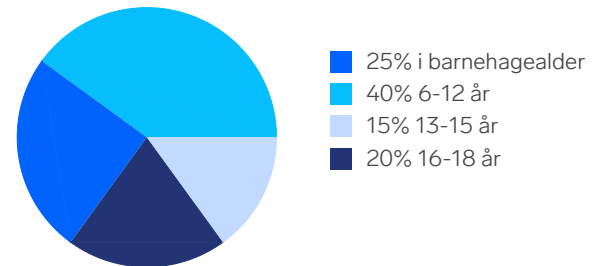
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Rona Senter 25 min 
-  Apotek 1 Rona 24 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



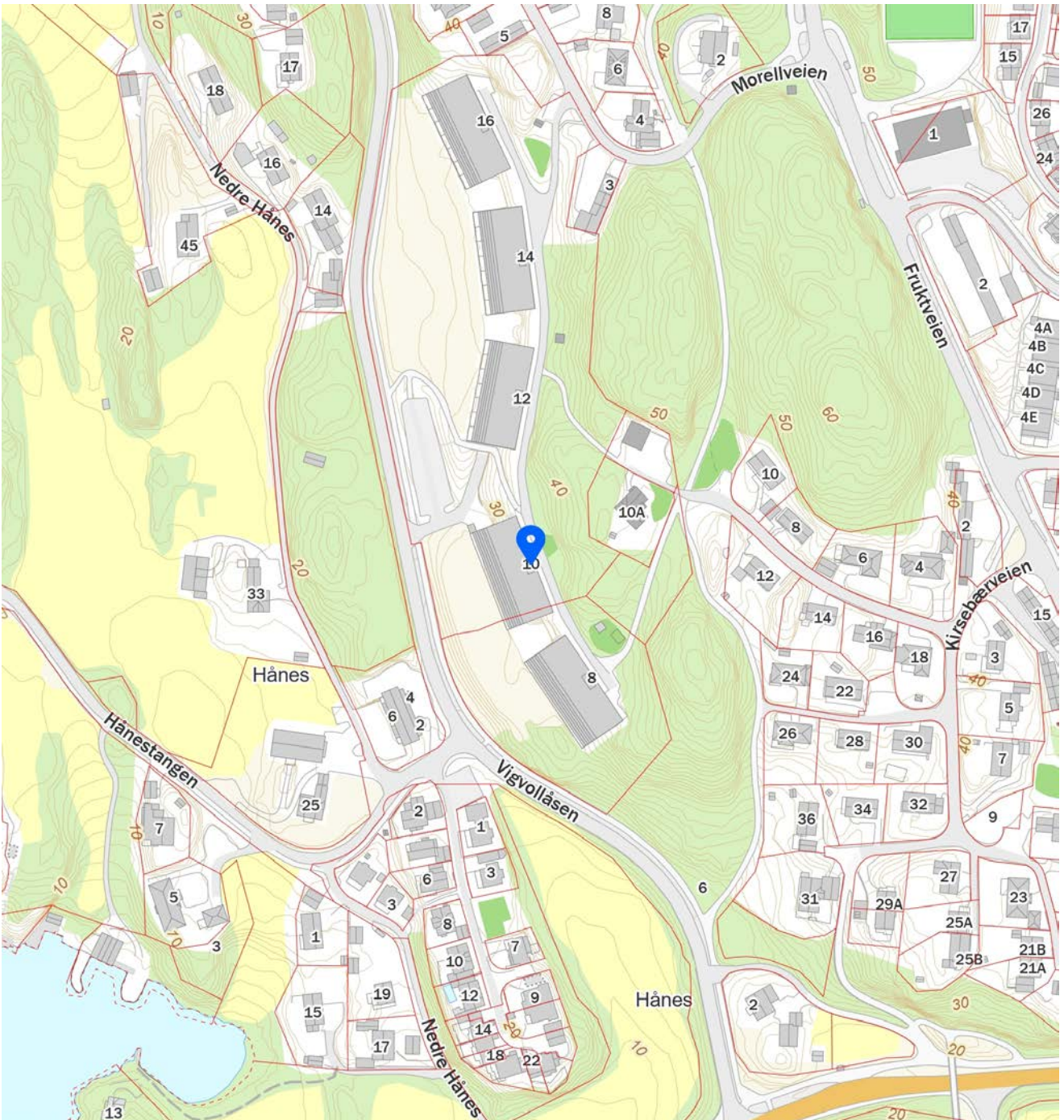
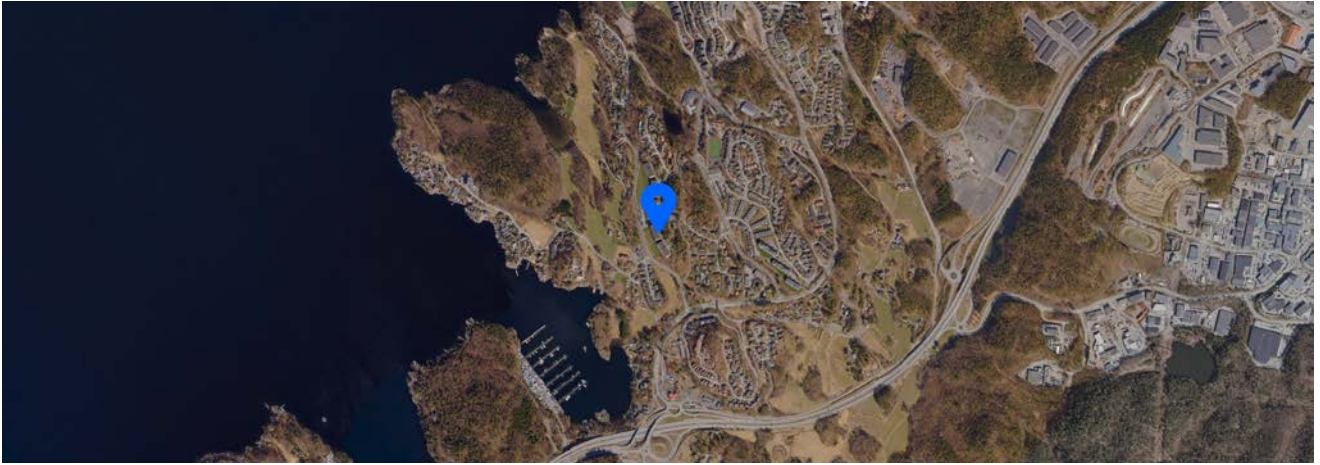
0%

50%

-  Hånestangen/Vigvollåsen
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
4. **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.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **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.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **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.
12. **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.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side


Selgers 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 løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

M.S. 04.09.24

Sted/dato


Selgers signatur
SØRMEGLEREN
Kristian Lossius
Eiendomsmegler

Selgers signatur

Egenerklæring

Vigvollåsen 10, 4635 KRISTIANSAND S

03 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vigvollåsen 10	Vigvollåsen 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

April år 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Kjær, Thor Arvid

Medselger

Foss, Geir Tore

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet ledninger og kamper og Div

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mykjerland elekto

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet ledninger og monterte lamper

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mykjerland elektriske

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2024

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet ledninger og hengt opp lampet

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mykjerland elektriske

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Kjær, Thor Arvid	2024-09-03	Foss, Geir Tore	2024-09-03
Identification		Identification	
 Kjær, Thor Arvid		 Foss, Geir Tore	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

📍 Vigvollåsen 10, 4635 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 63, bnr. 127

Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 22.08.2024

Rapportdato: 03.09.2024

Oppdragsnr.: 18128-1899

Referansenummer: OA1077

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN Δ/S



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer på fulltid siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsめglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i god stand og er blitt totaloppusset i 2024. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Inngangsdør er fra byggetid og har normal slitasje. Balkongdør og vinduer av PVC er fra 2013 og er i bra stand. Dusjkabinett på bad er en god løsning mht. fukt. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på bad. Kontroll av vegg mellom bad og entrè ble utført, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. Sørlandskjøkken-innredning er fra 2024 og er i god stand, induksjon platetopp og lekkasjevarsler er montert. Gulv i hele leiligheten er avrettet og det er montert Silencio-plater under laminatgulv. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, se punktet "Etasjeskiller". Sikringskap med automatsikringer, hovedsikringer av vanlige skrusikringer. Eier opplyser om at hele el-anlegget og røropplegget er blitt oppgradert i 2024. Røropplegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran og fordelersats til røropplegget er montert i skap på toalettrom. V. v.-bereder er datostemplet 2024 og er på 101 liter. Boligventilasjon med varmegjennvinner er montert.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

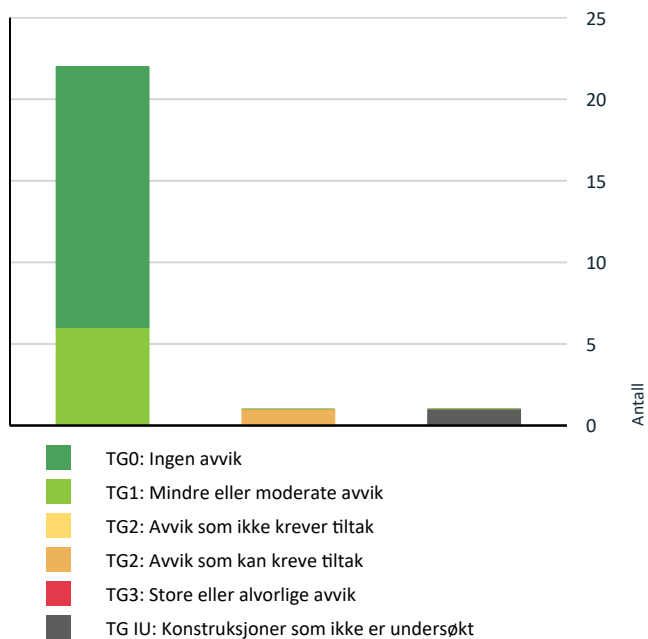
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

NB: Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, det er ikke foretatt kontroll av utvendige bygningsdeler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer av type PVC er fra 2013 og er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

TG 1 Dører

Inngangsdør er fra byggetid og har normal slitasje, døra er stemplet B 30 (brannør).

Eier har dyttet/fuget på nytt rundt karmen på inngangsdøra.

Balkongdør av PVC er fra 2013 og er i bra stand.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Rekkverk er iht. krav.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Overflater gulv:

Parkettgulv i hele leiligheten utenom på bad og i toalettrom hvor det er belegg.

Forbehold om feil må tas.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i entrè, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i sovealkove, avvik i rommet var 15 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

Gulv er avrettet med avrettingsmasse.

Det er montert Silencio-plater under laminatgulvet.

TG 0 Radon

Det er ventilert parkeringskjeller under bygget, radonmåling ikke relevant.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Malt tak og malte vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Ny gulvsluk i 2024.

Membran/belegg er fra 2024.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er i god stand.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Veggventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontroll av konstruksjon ble kontrollert i luke i vegg som var der fra før, hulltaking derfor ikke aktuelt.

Ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Fuktsøking ble utført med Protimeter MMS 3 fuktmåler.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Sørlandskjøkken innredning er fra 2024 og er i god stand.

Induksjon platetopp er montert.

Lekkasjevarsler er montert.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Ventilator er i god stand.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Malt tak og malte vegger. Belegg på gulv. Veggventil med avtrekk, luftespalte er etablert under dørebladet.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Teknisk anlegg

Kontrollert WC og servant, ingen lekkasje ble oppdaget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Røropplegget ligger rør i rør system og er fra 2024.

Innvendig stoppekran og fordelerats for røropplegget er montert i skap på toalettrom.

TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør over gulv er fra 2024, ingen synlige lekkasjer under befaringen.

TG IU Ventilasjon

Boligventilasjon med varmegjenvinning er montert i leiligheten, anlegget ble ikke kontrollert.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk til oppvarming.

TG 0 Varmtvannstank

V.v.-bereder er datostemplet 2024 og er på 101 liter.

TG 1 Dørtelefon

Dørtelefon er montert.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt ligger oppbevart i sikringsskapet.

Eier opplyser om at hele el-anlegget er blitt skiftet ut utenom hovedsikringer i sikringsskapet som er av vanlige skrusikringer

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

2024

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslingsanlegg er montert i blokka/leiligheten.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

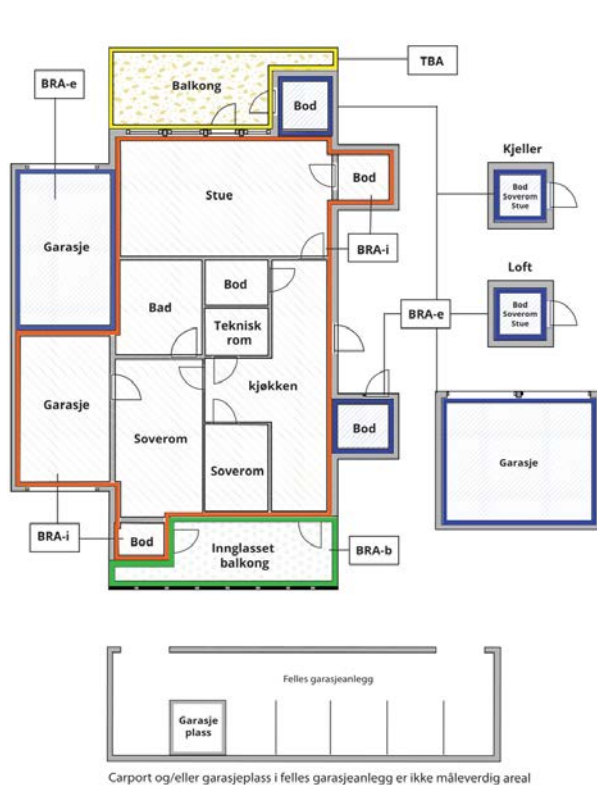
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	75			75	23
SUM	75				23
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré , Bod , Bod, Sovealkove, Stue/kjøkken , Toalettrom , Bad		

Kommentar

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrukk for utboksing til evt. røropplegg/ventilasjonsanlegg:

Entré: 5 m²
Bod: 3,5 m²
Bod: 5,5 m²
Sovealkove: 9,5 m²
Stue/kjøkken: 43 m²
Bad: 4 m²
Toalettrom: 1,7 m²

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): 23 m²

Alkove er et lite vindusløst birom eller nisje til sovebruk med åpning imot et oppholdsrom, ofte helt eller delvis utfyllt med en veggfast seng og lukket med et forheng. Dør fra alkove bør evt. fjernes slik at rommet tilfredsstiller "krav" til alkove.

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 byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Leiligheten er totaloppusset i 2024, eier har dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Ingen dagslysflate i sovealkove.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Geir Tore Foss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	63	127		0	26706.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vigvollåsen 10

Hjemmelshaver

Vigvoll Terrasse Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VIGVOLL TERRASSE BORETTSLAG A/L	853858242			Foss Geir Tore, Kjær Thor Arvid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

61

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.09.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten. Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.09.2024	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.08.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OA1077>

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



KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART



INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 63 Bnr.: 127 Fnr.: Snr.:
Adresse: Vigvollåsen 10
Areal i m²: 26706
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

-  Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
-  Usikre eiendomsgrenser

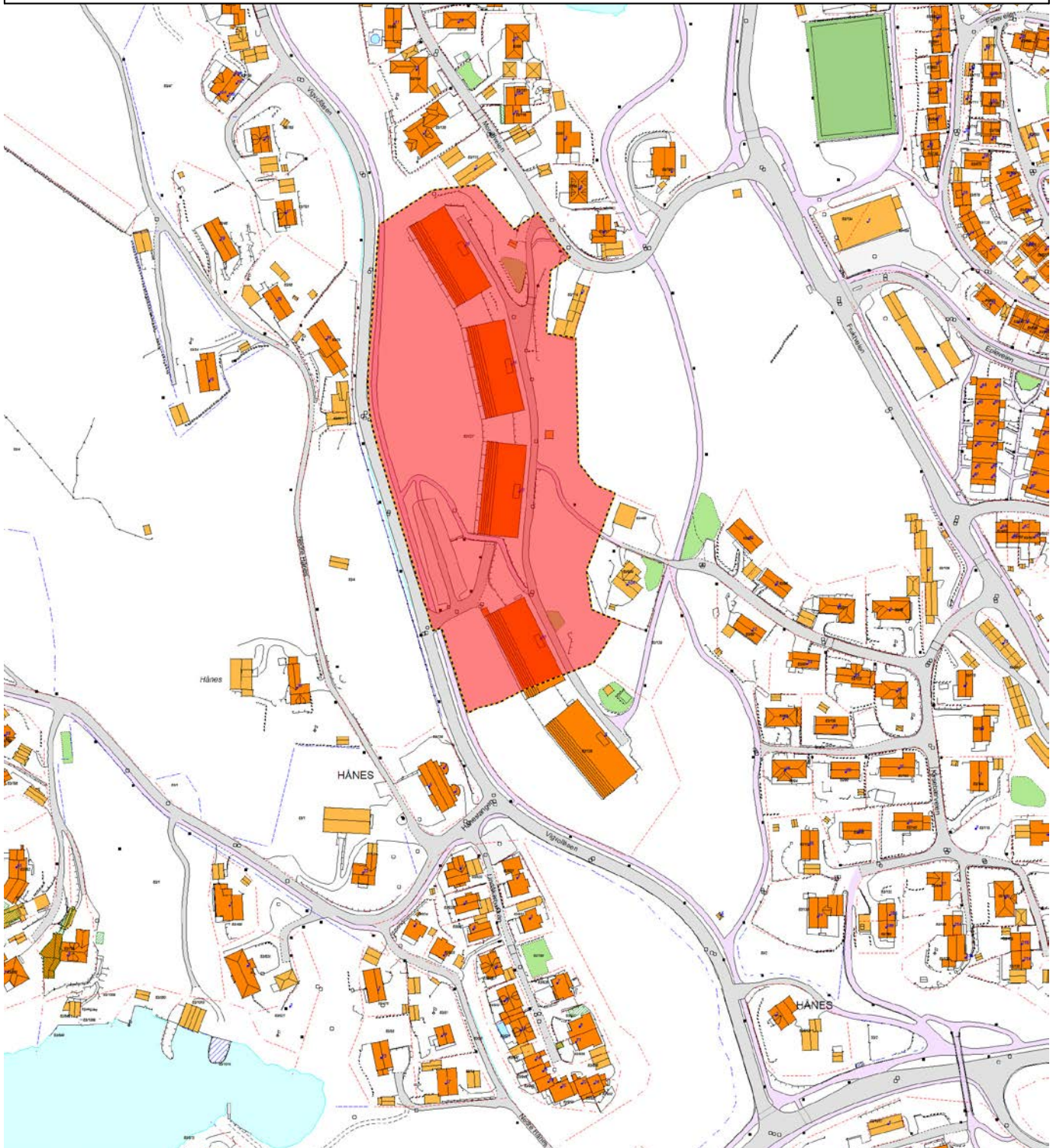
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:3000



Dato: 25.06.2024

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Vigvollåsen 10

Målestokk: 1:3000

Dato: 25.06.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 253

HÅNESOMRÅDET A OG B Tidligere stadfestet av 17.12.73

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

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

§ 3.

Eksisterende verdifull vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.

§ 4.

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

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

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

Alle tiltak skal gis en god terrengtilpasning.

1. Eneboliger, F1, F2 og F3

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

2. Maks total utnyttelse

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

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

For garasjer er arker og kvister er ikke tillatt.

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

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

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

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

3. Takform og estetikk

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

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

4. Parkering

Det tillates maks 2 parkeringsplasser pr. bolig.

5. Felles avkjørsel = f_SKV

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

6. Terreng og forstøtningsmur

Terreng og vegetasjon i skråning i vest skal bevares.

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

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

7. Vegetasjonsskjerm

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

8. Støy

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

9. Rekkefølgekrav:

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

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

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

§ 5.

Byggefeltene skal ha garasjer og biloppstillingsplasser i samsvar med vedtekter til bygningsloven for Kristiansand kommune. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen. Disse må bygges og ferdigstilles samtidig med boligene.

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

§ 6.

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

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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

Stadfestet ved fylkesmannens brev av 2. Oktober 1979.

§11.

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

Annen virksomhet enn lager og garasje tillates ikke.

Godkjent av fylkesmannen 19.8.1983.

§4a rettet etter mindre endrings vedtak 29.05.2017










HÅNESOMRÅDET — AREAL A OG B











BEBYGGELSESPPLAN

KRISTIANSAND KOMMUNE

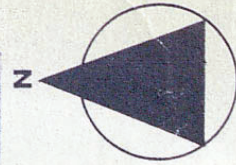
BYGGEOMRÅDE FOR :

-  ENEBOLIGER
-  KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE
-  BLOKK - BEBYGGELSE
-  GARASJER
-  FORRETNINGER
-  OFF. BYGNINGER
-  INDUSTRI

TRAFIKKOMRÅDE FOR :

-  OFFENTLIGE VEIER
-  " " GANGVEIER - 3,5 m breidd
-  " " SOMMERSTIER
-  PRIVATE ATKOMSTVEIER
-  FRIMRÅDE
-  LEKEPLOSS
-  PLANENS BEGRENSNING
-  FRISIKTOMRÅDE
-  LANDBRUKSOMRÅDE
-  EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE

MILJØVERNDP.
1618 | 20. 7. 73.
PL.



M = 1 : 1000

VEDTEKTER FOR VIGVOLL TERRASSE BORETTSLAG

Org.nr. 853 858 242

Vedtatt på generalforsamlingen 18. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vigvoll 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

1. Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
2. Borettslaget er tilknyttet *Sørlandet Boligbyggelag* som er forretningsfører

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 100-.
2. Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer(enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommunen og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

3. Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller at det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

1. Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
2. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefellens slektning i rett opp - eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, 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 eller separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3 -2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3 - 3 Nærmere om forkjøpsretten

1. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
2. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
3. Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
4. Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4 - 1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det generelt tillates dyrehold, kan Styret overprøve tillatelsen hvis ikke borettslagets vedtekter om dyrehold følges, spesielt hvis det er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det tillates ikke at terrassene brukes som hundegård eller til oppbevaring av andre husdyr. Her vises til gjeldende husordensregler

4 - 2 Bruksoverlating

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom: andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år:

- andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir sakelig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
 4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5 - 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikter

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, inklusivt terrasse i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer (inn- og utvendig), 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. Endringer i leiligheten som krever autoriserte fagfolk for å få utført arbeidene som for eksempel rørlegger- og elektrikerarbeider skal utføres i.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser og forskrifter.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig 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.
3. 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 og holde åpen avløp for avrenning av vann på terrassene. Terrassene skal så langt som mulig holdes fri for snø og spesielt inn mot vinduene slik at en unngår kondens og vannskade til leilighet under.
4. Andelseiers vedlikeholdsplikt inkluderer ansvar for vedlikehold og utskifting av antenner (ink parabolantenn), med tilhørende kabler, solskjermingsartikler slik som persienner og markiser (godkjente farger) mv, varmpumper både innvendig og utvendig del samt tilhørende rør og ledninger, tilbygg til boliger. Andelseier er også ansvarlig for følgeskader som følge av feil på ovenstående. Det vises til instruks for montasje av varmpumper
5. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
6. Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader påført ved innbrudd og uvær.
7. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
8. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
9. Dersom en andelseier har utvist uaktsomhet kan han kreves for egenandel i forsikringsaker. Uaktsomhet kan for eksempel være at vaske og/eller oppvaskmaskin settes på og leiligheten er forlatt.
10. Andelseier er selv ansvarlig for å forsikre sitt eget innbo samt glass og sanitærporselen.
11. Ved salg av leilighet skal det overleveres like mange nøkler som er utlevert. Mangler en eller flere nøkler, belastes selger for ny sylinder med nøkler.

Brannslange med fast tilkøpling eller hurtigkøpling og eller_pulverapparat samt røkvarsler følger leiligheten. Dersom noe av dette mangler ved ettersyn og/eller salg, belastes eier/selger og det manglende må gjenanskaffes uten unødig opphold.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, glass og verandadør så sant ikke dette skyldes manglende vedlikehold fra andelseiers side, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Det skal utleveres maling beis til bruk av andelshaverne på terrassene. Andre farger enn utleverte tillates ikke.
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse.

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7-3 Unntak fra andelsbrøk/eierseksjonsbrøk.

Enkelte kostnader skal dekkes inn etter annen fordeling enn andelsbrøk/eierseksjonsbrøk. Det gjelder: Balkong/terrasselån, parkeringsplasser, kabeltv, strøm etter måling, fyring/fjernvarme/gass etter måling, bruk av fellesrom-etter forbruk/avtale, kostnader som deles med tredjepart, for eksempel næringsseksjon eller andre "naboer" utenfor borettslaget.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder, som fortrinnsvis skal være beboer i en av blokkene, samt 5 styremedlemmer som ved valget er bosatt i lagets samtlige 5 blokker. Fra hver blokk skal det dessuten velges ett Varamedlem til styret som innkalles når styremedlemmet fra blokken har forfall. Ingen som har fylt 65 år plikter å motta tillitsverv eller varaverv såfremt andre andelseiere i borettslaget kan motta verv.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

8-2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksfør når minst 3 medlemmene er til stede og minst 3 stemmer for vedtaket.
2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak som:
 - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter Forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
 - Øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.

- Salg eller kjøp av fast eiendom,
- Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

1. To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.
2. Styret inklusive vara gis fullmakt til å representere Vigvoll Terrasse Borettslag ved Generalforsamlinger ved Sørlandet Boligbyggelag. Borettslaget har 5 representanter basert på 1 delegat pr 40 medlemmer.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
3. I Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og Varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

1. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 2003.06.06 nr. 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Kap.B. HUSORDENSREGLER

(Revidert pr.20/8.96) Punkt 8 rettet 15.06.99
Punkt 3 og 10 er rettet 24.05.2003. Revidert 25.04.2006.
Revidert 23.09.08, Revidert 2009.06.29,
Revidert i styremøte 2010.10.28
Revidert i Generalforsamlingsmøte 2011.05.05. Revidert i GF 2014.04.29

Vigvoll Terrasse Borettslag skal være et moderne og framtidsrettet borettslag hvor alle beboere skal føle seg trygge og trives. Det skal vektlegges å holde borettslagets eiendom og grøntområder ryddig, best mulig vedlikeholdt og i god stand. For å oppnå dette må alle beboere være med på å overholde de husordensregler som er vedtatt for borettslaget.

1. Den enkelte beboer er ansvarlig for at bestemmelsene om husordensreglene blir fulgt.
2. **Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre unødig.**
 - Arbeid i leilighet som medfører støy er ikke tillatt på bevegelige helligdager og mellom lørdag kl.1800 til mandag kl.0700, samt øvrige hverdager mellom kl.2000 og 0700.
 - **Rømningslukene i terrasseveggene og altangulvene må ikke tildekkes slik at gjennomgang ved brann hindres.**
 - Mating av fugler på terrassen tillates ikke.
 - Eier plikter å holde avløp fra vannrenne åpen til enhver tid for å unngå oversvømmelse. Beboere kan bli holdt ansvarlig om så skulle skje.
 - **Alle hovedinngangsdører skal være låst hele døgnet.** Dører til bodganger, sykkelboder og redskapsboder skal alltid holdes låst.
 - Eier plikter å foreta det vedlikehold i egen leilighet og på egen terrasse som er nødvendig for å hindre skade eller ulempe for andre. Jfr. Borettslagsloven § 5-12.
Vedtatte forskrifter for vedlikehold i leiligheter og på terrasse skal følges.

Det skal være ro i og utenfor blokkene mellom kl. 2300 og 0600.

3. **Rømningsveier skal holdes åpen til enhver tid. Private gjenstander** må ikke settes i korridorer, trappeoppganger og andre fellesrom. Barnevogn, rullestol, gåstol, kan plasseres i gang om det ikke er til eller hindrer rømning.
 - Sykler skal plasseres i de utvendige sykkelstativer eller i sykkelbodene. Sykler i bod merkes med navn og leilighetsnummer.
 - Redskapsbodene skal kun benyttes til oppbevaring av lagets redskaper/ utstyr.

4. Rengjøring

- Vask av fellesareal (ganger/trapper) blir utført av et Rengjøringsbyrå etter avtale.
- Det er andelseier/leieboers ansvar å gjøre skikkelig rent etter seg i korridorer og trapper ved ut og innflytting, samt etter tilsøling ved oppussing. **Dersom Borettslaget må besørge rengjøringen, vil lagets utgifter bli belastet andelseier.**
- Hver leieboer har ansvaret for rengjøring av sin egen garasje plass.
- Leiligheter (2) som deler felles korridor har ansvaret for rengjøring av egen korridor.

5. Sjøppel

Etter kommunens innføring av den nye renovasjonsordningen med kildesortering, skal alt søppel bringes til blokkens søppelrom (på garasjeplanet) og sorteres i henhold til oppslag på søppelrom, hjemmeside samt utlevert skriv om søppelhåndtering.

6. Kjæledyr

Kjæledyr skal godkjennes av styret etter søknad. Akseptering av Borettslagets vedtekter om dyrehold skal gjøres ved underskrift på søknad om dyrehold. Godkjenning og underskrift på fastlagt skjema skal foreligge før kontraktsinngåelse.

7. Garasje, parkering

- Private biler skal kun parkeres i garasje eller på VTBs parkeringsplasser. Parkering på baksiden av blokkene hindrer nødvendig trafikk og tillates ikke. Øvre parkeringsplass er for besøkende og skal ikke brukes fast av beboerne.
- Garasjeplassen skal ikke benyttes til oppbevaring av bildekk, oljekanner o.l. (Brannforskrifter) Bildekk skal merkes og oppbevares i dekkhotellet. Ut- og innlevering avtales med vaktmester
- Garasjeporter og dører **skal** holdes låst døgnet rundt.
- Ved inn- og utkjøring skal leieboerne **vente og forsikre** seg at portene lukkes slik at uvedkommende ikke kommer seg inn.

8. Oppsigelse, salg og fremleie av leiligheter

- Fremleie av leiligheter må godkjennes av styret. Kontrakt skal opprettes mellom utleier og leier på spesielt skjema som kan fås hos styremedlem i blokka eller ved kontoret. Styret krever at det opprettes autogiro på faste utgifter til husleie og strøm med **eier** før utleiekontrakt godkjennes. Fremleiekontrakt kan gis på minimum 3 mnd og maks 3 år. Andelseier må ha bodd i leiligheten i min 1 år før

utleie. Skjema kan **også** tas ut på internettadresse: forbrukerportalen.no/kontrakter og skjemaer). Se forøvrig gjeldende bestemmelser i ny borettslagslov.

9. Generelt

- Ved flytting av større gjenstander kan nøkkel til heisens indre dør benyttes. Heisen må i slike tilfeller alltid brukes i tråd med gjeldende bestemmelser om tillatt vekt.
- Andelshavere må rette seg etter de anvisninger som gjelder for orden i fellesrom, parkeringsplass og andre uteområder.

Styret

Oluf Edv. Teinum
Styreleder

VIGVOLL TERRASSE BORETTSLAG

Vigvollåsen 12, 4635 KRISTIANSAND.

vigev.bl@online.no

Styreleder: Oluf Edv. Teinum , Vaktmester:

Regler for hold av husdyr

Dyrehold tillates etter følgende regler:

1. Eieren skal ha absolutt kontroll over dyret
2. Dyret skal ikke springe fritt omkring i ganger eller i nærheten av blokkene
3. Eierne skal alltid ha med seg pose ved lufting av dyrene. Etterlatenskaper skal alltid plukkes opp.
4. Dyrene må ikke sjenere andre leieboere med hyling og gjøing eller truende adferd.
5. Dyrene skal holdes borte fra lekeplasser og sandkasser og blomsterbed.
6. Enhver konflikt eller mislighold ved dyrehold, skal tas opp med Styret.
7. Styret har rett og plikt til å vurdere hvert enkelt tilfelle som meldes inn.
8. Søkere skal gjøres kjent med alle punkter i reglene for hold av husdyr. Søkere må godkjenne og underskrive før søknad innvilges. Gitt tillatelse gjelder for omsøkte husdyr og ikke senere anskaffelser.

Jeg/vi erklærer ved underskrift å godta ovennevnte regler for dyrehold og søker om

tillatelse til å ha: _____

Kristiansand, dato

Søker/leil /

Styret i VTB

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i VIGVOLL TERRASSE BORETTSLAG onsdag 15.05.2024 kl. 18:00 - Hånes kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår Øyvind Gaare fra SØBO som møteleder.

Det kom også forslag om Tommy Tolfen som møteleder.

Det var avstemning ved håndsopprekning. 37 stemte for Øyvind Gaare og 12 stemte for Tommy Tolfen.

Vedtak:

Øyvind Gaare ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Styret foreslår Erling Thingelstad som protokollfører.

Det var ingen motkandidater.

Vedtak:

Erling Thingelstad ble valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Styret foreslår Tone Wolles til å signere protokollen sammen med møteleder.

Det var ingen motkandidater.

Vedtak:

Tone Wolles ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

De stemmeberettigede registrerte seg og eventuelle fullmakter ved ankomst.

Vedtak:

Det var totalt 63 stemmeberettigede tilstede, hvorav 11 ved fullmakt.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

1.6 Valg av tellekorps

Møteleder sørger for at tellekorps blir etablert og valgt.

Vedtak:

Einar Hagajore og Stein Haring ble valgt til å være tellekorps.

1.7 Søbos nye daglige leder Kristian Råmunddal holder et innlegg etter konstituering.

Vedtak:

Dette var kun informasjon, og det ble ikke fattet noe vedtak.

2. Årsmelding

Øyvind Gaare leste opp årsmeldingen.

Finnes det en langsiktig plan for vedlikeholdet?

Det er lagt en plan sammen med SØBO, og den følges opp sammen med vaktmester. Heiser og rørsystem er ting vi vet vil komme om noen år. Forøpig er det ikke noe problem, og det vil være noen år til vi må ta tak i dette.

Hvor er det blitt av vedlikeholdsfondet?

Vedlikeholdsfondet er ikke egentlig et fond, men en del av felleskostnadene. Det inngår i balansen, men ikke som en egen del av regnskapet.

Er det et problem å føre det som en egen avsetning?

Videre diskusjon om dette vil bli tatt under behandlingen av regnskapet.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Regnskap

Hvorfor vi har negativ egenkapital?

Fordi bygningene skal føres med opprinnelig kostnad. Dette er forklart i note 9.

Budsjett

Hvor mye kan vi forvente i økning i kommunale avgifter?

Budsjettet forsøker å ta høyde for kommende økning i renter og kommunale avgifter, men vi vet ikke nøyaktig hvor mye det vil bli når budsjettet settes opp.

Styret har en bom i rentekostnader på ca. 300 000. Må vi leve med gamle data?

Det er budsjetteringstidspunktet som brukes.

Vil ikke økt husleie gjenspeiles i budsjettet? Hvorfor senkes budsjettet for vedlikehold i 2023?

Det er basert på fremtidige forventninger. Styret har ikke planer om ekstra utgifter i 2024 som for eksempel støttemuren utenfor blokk 16.

Møteleder sa at solcellene er aktivert i regnskapet, men de står som null i regnskapet. Kan ordstyrer forklare det?

Vi er ferdig med regnskapet, og går videre.

Skal vi stryke posten til vedlikeholdsfond?

Nei, men vi bør kanskje kalle det noe annet.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

Det er ikke kommet saker fra eierne.

Vedtak:

Det ble ikke fattet noe vedtak.

5. Saker fra styret

5.1 Nye mønster til markiser

Styret fremmer forslag vedrørende nye mønster til markisene på terrassene. Det er ikke nødvendig for de med nåværende mønster og bytte til nye, men for nye markiser vil da eventuelle nye mønster i duken være gjeldene.

Generalforsamlingen stemmer over om det skal brukes nye mønster eller om vi kun skal bruke det gamle mønsteret. Det gamle mønsteret vil da bli erstattet av nytt mønster. Stoffprøver blir hengt opp ved inngangene før generalforsamlingen.

Styret selv har ingen innstilling og ber generalforsamlingen avgjøre denne saken.

Heidi Fuglén presenterte de foreslåtte stoffene. Dette gjelder bare for fremtidige markiser. Vi skal velge ett av de tre alternativene.

- A er et stoff med lyse striper
- B er valg mellom to stoffer
- C er valg mellom tre stoffer, hvorav et er tykkere og i bedre kvalitet.

Vi tok kaffepause før avstemningen for at alle skulle kunne se på mønstrene en gang til.

Det er avklart med kommunen at dette er en godkjent fasadeendring.

Vedtak:

35 stemte for å bytte til nytt markisemønster, og det er et flertall. Det ble vedtatt å bytte til nytt markisemønster.

Så ble det stemt over hvilke stoffer vi skulle velge.

- Alternativ A fikk 0 stemmer.
- Alternativ B fikk 20 stemmer.
- Alternativ C fikk 17 stemmer.

Alternativ B ble valgt som de nye markisestoffene som skal brukes fra nå av.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Valgkomiteens forslag: Godtgjørelse for oppgaver i styret blir det samme for året 2023-2024 som det har vært det siste året.

Sekretærens godtgjørelse var for spesielle oppgaver i fjor, men det er foreslått samme beløp til ham i år også. Hvorfor det? Hvis denne ekstra godtgjørelsen skal være fast, bør den angis ovenfor sammen med nestleder.

Sekretæren har fremdeles mange av de samme oppgavene som i fjor. Nettsider og fakturering av elbillading.

Vedtak:

Valgkomiteens forslag til godtgjørelser:
Styreleder: kr 150 000
Nestleder: kr 18 000
Styremedlemmer: kr 7 500
Møtegodtgjørelse: kr 800 pr. møte

Valgkomiteen får samme godtgjørelse som er fastsatt for styremøter, og for antall møter. Sekretær godtgjøres med et tillegg på kr 30 000,- for sekretærfunksjon.

Valgkomiteens forslag til styrehonorar godkjennes. Ved å legge inn mulighet for to styremøter mer enn i 2023 vil styrehonoraret bli inntil kr. 291 000,-

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ferdig med perioden -er på valg

Det var ingen motkandidater.

Vedtak:

Roy Georg Abrahamsen er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Blokk 8 : Erling Thingelstad 8/57 Sitter i styret, ikke på valg

Blokk 10: Heidi Fuglen 10/44 Sitter i styret, ikke på valg

Blokk 12: Kjell Peersen 12/41 Ferdig med perioden, på valg for to år

Blokk 14: Eigil Sørli 14/26 Sitter i styret, ikke på valg

Blokk 16: Jannike Eidså 16/15 Ferdig med perioden, på valg for to år

Noen ønsket at kandidatene skulle presentere seg, og det gjorde de.

Jytte Nielsen foreslo Monica Orf som motkandidat i blokk 12.

Det ble gjennomført skriftlig valg på styremedlem i blokk 12.

- Kjell Peersen fikk 25 stemmer
- Monica Orf fikk 36 stemmer

Det var ingen motkandidat til styremedlem i blokk 16.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Monica Orf, valgt for to år

Jannike Eidså, valgt for to år

7.3 Valg av varamedlemmer

Kandidater til vararepresentanter, velges for 1 år:

Blokk 8: Bodil Gjersdal 8/37

Blokk 10: Einar Hagajore 10/43

Blokk 12: Monica Orf 12/17

Blokk 14: Endre Nodeland 14/32

Blokk 16: Geir Nygaard 16/23

Monica Orf ble valgt til styremedlem så vi må velge en ny person til varamedlem. Det var ingen som ville stille fra blokk 12, men Tove Sakariassen i blokk 8 stilte som kandidat.

Det var ingen motkandidater.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Bodil Gjersdal, valgt for 1 år

Einar Hagajore, valgt for 1 år

Tove Sakariassen, valgt for 1 år

Endre Nodeland, valgt for 1 år

Geir Nygaard, valgt for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Kandidater til valgkomiteen, velges for 1 år:

Blokk 8 : Harald Holen 8/37

Blokk 10: Gunbjørg Bakke 10/75

Blokk 12: Inger Ormestad 12/57

Blokk 14: Else Marie Lauvland 14/47

Blokk 16: Renata Peter 16/24

Ingrid Ormestad trakk seg på møtet, og ingen andre ville stille fra blokk 12.

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Harald Holen, valgt for 1 år

Gunbjørg Bakke, valgt for 1 år

Else Marie Lauvland, valgt for 1 år

Renata Peter, valgt for 1 år

Styrets årsmelding for VIGVOLL TERRASSE BORETTSLAG 2023

VIGVOLL TERRASSE BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Roy Georg Abrahamsen, Bråvannstoppen 45

Styremedlem, Heidi Fuglén, VIGVOLLÅSEN 10 -44

Styremedlem, Kjell Peersen, VIGVOLLÅSEN 12 -41

Styremedlem, Eigil Sørli, VIGVOLLÅSEN 14 -26

Styremedlem, Erling Thingelstad, VIGVOLLÅSEN 8 -57

Styremedlem, Jannike Eidså, Vigvollåsen 16

Varamedlem, Endre Nodeland, VIGVOLLÅSEN 14-32

Varamedlem, Geir Nygaard, VIGVOLLÅSEN 16-23

Varamedlem, Einar Hagajore, VIGVOLLÅSEN 10 -43

Varamedlem, Monika Orf, Vigvollåsen 12

Varamedlem, Bodil Gjersdal, Vigvollåsen 8

Styrets arbeid i 2023

1 Virksomhet

Vigvoll Terrasse Borettslags virksomhet har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (boret). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes boret.

Styret har som målsetting at Vigvoll Terrasse Borettslag skal være et moderne og framtidsrettet borettslag hvor alle beboere skal føle seg trygge og trives og der det er attraktivt å bo. (Jfr. Visjon og mål s.2). Det skal vektlegges å holde borettslagets eiendom og grøntområder ryddig, best mulig vedlikeholdt og i god stand.

Vigvoll Terrasse Borettslag ligger i Kristiansand Kommune.

Se avsnitt 7 om Styrets arbeid.

2 Arbeidsmiljø

Borettslaget har vaktmester/driftsansvarlig ansatt i 100 % stilling og vaktmesterassistent ansatt på timelønn i ca. 50 % stilling. Borettslaget følger Arbeidsmiljølovens bestemmelser, og tilstreber et godt arbeidsmiljø for våre ansatte. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i perioden.

3 Likestilling

Borettslaget har et styre på 6 medlemmer hvor to er kvinne, og to av vararepresentantene er kvinne. På dugnadsledersiden er det 5 kvinner.

4 Påvirkning av ytre miljø

Borettslaget anses ikke å forurense det ytre miljø utover det som må regnes som normalt for et borettslag.

5 Indre miljø

Driftsleder/vaktmester er HMS utdannet. Styret følger vedtatt "Årshjul" hvor kontroller av lekeplasser og lignende er lagt inn som faste punkter gjennom året. Styret har innført Internkontrollregime som gir en god kvalitetskontroll på de områder styret har ansvar for.

6 Styret

Styret består av styreleder og 5 styrerepresentanter, en fra hver boligblokk. Det er valgtvararepresentant fra hver blokk i tillegg. Et varamedlem har vært fast møtende på styrets møter. Det er valgt valgkomité med ett medlem fra hver blokk, unntatt blokk 8.

7 Styrets arbeid

Styret takker andelseierne for den tilliten vi er blitt vist siden siste generalforsamling.

Styret har i beretningen lagt vekt på å formidle de viktigste sakene.

Muren ved blokk 16 var moden for utskiftning, den helte utover mot veien. Både styret og dugnadsleder var med i prosessen hvor det ble valgt en løsning som var lik andre plasser i borettslaget. Gammel mur ble revet og ny ble oppbygd samt påfyll av jord og ny asfalt mot ny mur. Beboerne i blokk 16 er fornøyd med resultatet.

Det ble i sommer oppdaget høye temperaturer i heis husene i forbindelse med inverttere til solcelle anlegget. Dette ble montert vifter slik at disse starter når temperaturen blir høy.

Det har vært avholdt 11 styremøter og en ordinær generalforsamling . I styremøtene blir det behandlet både store og små saker og styret blir holdt løpende orientert om dialog med beboere ol fra både vaktmester og styreleder. Info fra vaktmester er egen post på styremøte.

Styret har jobbet godt med økonomien, det vises igjen i resultatet i regnskapet.

Fjernet gamle sykler fra sykkelbodene.

Avtalen mellom borettslaget og leverandøren av beslag er fulgt opp. Dette arbeidet vil pågå også neste sommer.

Service, vedlikehold av ventilasjonssystemene.

Oppgradering og vedlikehold av heiser. Heis i blokk 16 har hatt problemer med døren, men dette skal nå være fikset.

Styret har hatt ett vanskelig arbeid i forhold til budsjettering 2024. Det har vært vanskelige vurderinger i forhold til prisøkninger i samfunnet, strømpriser, kommunale utgifter ol. Styret jobber derfor kontinuerlig med økonomien. Styret har valgt og ikke øke felleskostnadene for beboerne, men styret kan ikke utelukke en økning senere i 2024. Styret kommer til å følge budsjett og resultat i 2024 veldig nøye.

Overskuddet for 2023 vi bli satt av til fremtidige vedlikeholdsutgifter.

Vår vaktmestertjeneste utfører alltid tjenesten til det beste for beboerne, og styret vil da spesielt trekke fram snøbrøytingen som alle beboere skryter av! Vaktmester Arvid Olsen har egen fast tid i styret til og informere styret om arbeid de gjør, og eventuelle problemer med driften.

Dugnadslederne og deres medhjelpere har gjort en fantastisk innsatts i 2023 som i alle år.

Kontoret holder åpent mellom 1700-1800 på mandager. Kontortiden er godt besøkt der beboere får hjelp til både store og små saker. Flere beboere kommer også nedom bare for å si hei.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne utgifter på heiser og asfaltering samt rørfornyng. Men styret håper at disse utgiftene kommer om noen år slik at borettslagets lån er blitt ytterligere nedbetalt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2024

Resultatrapport klient 432 VIGVOLL TERRASSE BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		8 356 484	7 863 552	8 359 747	8 404 547
Inndekning av renter		3 062 327	1 361 988	1 835 332	3 574 182
Inndekning av ord. avdrag		3 519 245	4 176 310	4 000 784	3 391 282
Oppgjnr el-installasjon		0	489 000	0	0
Innbetalt kabel TV		1 210 048	1 018 752	1 132 000	1 281 000
Andre leieinntekter		5 400	5 400	6 000	6 000
Vedlikeholdsfond	1	499 200	499 200	499 200	499 200
Andre driftsinntekter	2	154 972	121 242	13 000	100 000
Sum inntekter		16 807 676	15 535 444	15 846 063	17 256 211
Drifts kostnader					
Revisjonshonorar	3	25 688	27 375	24 000	27 000
Styrehonorar	4	280 800	223 600	223 600	280 800
Forretningsfjrrerhonorar		280 671	282 134	289 000	289 000
R ³ dgivningstjenester		122 366	196 645	128 000	128 000
Kontingent boligbyggelag		65 250	52 400	65 500	65 250
Vaktmestertjenester		18 186	0	0	0
Ljnn	5	1 067 897	1 058 576	1 004 000	1 081 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	235 000	227 773	219 486	235 058
Vedlikehold/serviceavtaler	6	1 641 202	2 055 667	1 779 505	1 341 984
Kabel-tv		1 210 675	1 024 988	1 132 000	1 281 000
Forsikring		844 867	787 224	826 600	903 800
Kommunale avgifter		3 156 217	2 890 937	3 035 000	3 500 000
Strnm		228 077	111 199	542 800	170 000
Renhold, fellesareal		225 979	219 004	237 000	237 000
Verktjy, driftsmatriell, inventar		49 544	89 212	60 000	60 000
Kontorrekvisita, trykksaker		4 261	21 394	23 000	23 000
Telefon og porto		31 687	23 293	24 500	22 000
Drift maskiner		50 968	55 181	65 000	35 000
Andre driftsutgifter	7	112 660	99 246	117 284	103 284
Avskrivninger		39 616	39 616	219 172	13 871
Tap p ³ fordringer		0	266	0	0
Sum driftskostnader		9 691 611	9 485 731	10 015 447	9 797 047
Driftsresultat		7 116 065	6 049 713	5 830 616	7 459 164
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		17 918	11 916	6 000	6 000
Rentekostnad		2 990 226	1 321 241	1 835 832	3 574 682
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 972 307	-1 309 325	-1 829 832	-3 568 682
i rsresultat	8, 9	4 143 758	4 740 389	4 000 784	3 890 482
Disponering av resultat					
Overfjring til/fra opptjent egenkapital		-4 143 758	-4 740 389	4 000 784	3 890 482
Sum disponering av resultat		-4 143 758	-4 740 389	4 000 784	3 890 482

Balanserapport klient 432 VIGVOLL TERRASSE BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 11	35 355 682	35 355 682
Andre driftsmidler	10	4 052 154	4 091 770
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		39 407 836	39 447 452
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		77 849	53 998
Forskuttering for andelseiere		4 576	436 051
Andre fordringer	12	639 637	736 970
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		1 760 551	686 612
Skattetrekkkonto, bundne midler		101 900	115 690
Sum omløpsmidler	8	2 584 512	2 029 321
SUM EIENDELER		41 992 348	41 476 772

Balanserapport klient 432 VIGVOLL TERRASSE BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		22 400	22 400
Annen egenkapital		-66 213 655	-66 213 655
i rets resultat		4 143 758	0
Sum egenkapital	9	-62 047 497	-66 191 255
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	11, 13	80 673 770	83 369 660
Pant-og gjeldsbrev l ³ n	11, 13	8 670 168	9 516 369
Borettsinnskudd	11, 13	13 986 791	13 986 791
Sum langsiktig gjeld		103 330 729	106 872 820
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7	14 404
Gjeld til forretningsfjrer		0	2 436
Leverandrgjeld		354 856	368 774
Skyldig off. myndigheter		163 045	180 886
P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepenger		134 038	132 404
P ³ l ³ pne renter		9 184	7 792
Annen kortsiktig gjeld		47 986	88 512
Sum kortsiktig gjeld	8	709 116	795 207
Sum gjeld		104 039 845	107 668 027
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 992 348	41 476 772

Sted: _____, dato: _____

Roy Georg Abrahamsen
Styreleder

Kjell Peersen
Styremedlem

Jannike Eids³
Styremedlem

Egil Sjrli
Styremedlem

Erling Thingelstad
Styremedlem

Heidi Fugl³n
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Innkrevd til vedlikeholdsfond

Innbetaling til vedlikeholdsfond inngår i ordinært resultat, som inngår i egenkapitalen.

Således vil ikke vedlikeholdsfond fremkomme som egen post i balansen, men inngår i opptjent egenkapital.

Note 2 - Andre driftsinntekter

Andre inntekter består av:

kr 115 472,- ladestrom til el-kjøretøy

kr 30 000,- miljøprisen 2023 fra SdBO

kr 9 500,- salg av keramikkvavn

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	25 688	27 375
Sum	25 688	27 375

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

Note 4 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	280 800	223 600
Sum	280 800	223 600

Note 5 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lø NN	776 749	737 155
5001 Overtid	10 446	13 517
5102 DUGNADSUTBETALING Lø NN	147 100	175 500
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	133 602	132 404
5210 TELEFON TREKKPLIKTIG	4 392	4 392
5260 GRUPPELIVFORSIKRING	19 179	12 055
5290 MOTKONTO FOR GRUPPE 52	-19 179	-12 055
5292 MOTKONTO TELEFON TREKKPL.	-4 392	-4 392
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	177 361	168 128
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	18 838	18 669
5424 AFP-PREMIE	4 272	13 173
5425 SLUTTVEDERLAGSORDNING	408	576
5434 PERSONALFORSIKRING	19 179	14 225
5930 OBLIGATORISK TJENESTEPENSJON (OTP)	14 942	13 002
Sum	1 302 897	1 286 349

Borettslaget har gjennom 3 ret hatt ansatt 1 person p³ fulltid, og 1 person p³ deltid p³ timelønnsbasis. I tillegg er det betalt ut lønn til dugnadsarbeid til beboere.

Borettslaget har hatt pensjonsordning for de ansatte. Ordningen oppfyller kravene til lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP).

Det er utbetalt lønn for dugnadsarbeid p³ kr 28 800 til styremedlemmer i 2023 utover styrehonorar. I tillegg er det utbetalt kr 30 000 i lønn til styremedlemmer for arbeid med solcelleprosjektet.

Note 6 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	342 160	123 140
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	1 438	0
6603 VEDLIKEHOLD VVS	10 703	33 573
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	49 031	134 489
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	163 033	152 546
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	131 299	349 708
6609 KJØP AV MALING	22 444	35 583
6614 EGENANDEL SKADER	0	10 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	93 713	164 802
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	483 717	326 508
6630 BRØYTING	2 500	3 400
6634 INNKJØP TIL VERKSTED	12 989	2 845
6645 PER. VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	220 675	0
6646 PER. VEDLIKEHOLD VINDUER/DØRER	73 650	202 028
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	0	495 897
6690 DUGNADSBETALINGER	33 850	21 150
Sum	1 641 202	2 055 667

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Konto 6645 gjelder arbeider med strytemur.

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	23 697	30 892
7140 REISEKOSTNADER, IKKE OPPGAVEPL	2 250	4 589
7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET	760	0
7440 KONTINGENT NBBL	14 784	14 784
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	5 067	3 534
7720 GENERALFORSAMLING	10 773	15 563
7770 BANKOMKOSTNINGER	8 870	10 952
7790 ANDRE KOSTNADER	38 127	15 417
7793 KOSTNADER VELFERD	8 333	3 515
Sum	112 660	99 246

Note 8 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	1 234 113	4 690 508
; rets resultat	4 143 758	4 740 389
Tilbakeføring avskrivninger	39 616	39 616
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-4 038 283
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 542 091	-4 198 116
B. ; rets endringer i disponible midler	641 283	-3 456 395
C. Disponible midler UB	1 875 396	1 234 113
Omløpsmidler	2 584 512	2 029 321

2023

2022

Note 8 - Disponible midler

- Kortsiktig gjeld

709 116

795 207

Disponible midler 31.12

1 875 396

1 234 113

Note 9 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	22 400	22 400
Annen egenkapital 01.01	-66 213 655	-70 954 044
i rets resultat	4 143 758	4 740 389
Sum egenkapital 31.12	-62 047 497	-66 191 255

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.

Erfaring med omsetning av enkelteleigheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

Note 10 - Anleggsmidler

	Datautstyr, kj. 2005	Plenklipper, kj. 2006	Sjnjfreser, kj. 2006	Tilhenger, kj. 2007	Sjnjfreser, kj. 2008	Sitteklipper, kj. 2009
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 477	37 500	58 300	56 000	17 350	29 990
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 477	37 500	58 300	56 000	17 350	29 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 477	37 500	58 300	56 000	17 350	29 990
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2005	2006	2006	2007	2008	2009
Antatt levetid i år :	7	5	7	10	5	5

	Bygning	Traktor	Sandstrøjer	Kaldlager	Mitsubishi L200 Overv³ kningsuts (NF51388)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 472 017	375 000	28 750	883 665	245 000
i rets tilgang :	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 472 017	375 000	28 750	883 665	245 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	375 000	28 750	0	236 833
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 472 017	0	0	883 665	8 167
i rets avskrivninger :	0	0	0	0	24 500
Anskaffelsesår :	1978	2012	2013	2013	2014
Antatt levetid i år :	7	7	6	10	5

	ATV Access	Hjnytrykksvasker	Solcellepanel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	77 899	19 938	4 038 283
i rets tilgang :	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	77 899	19 938	4 038 283
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	74 189	17 944	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 710	1 994	4 038 283
i rets avskrivninger :	11 128	3 988	0
Anskaffelsesår :	2017	2019	2022
Antatt levetid i år :	7	5	5

Note 10 - Anleggsmidler

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

Note 11 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	103 330 729	106 872 820
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	35 355 682	35 355 682

Note 12 - Andre fordringer

Annen fordringer består av:
 kr 122 340- fordring på beboere ifm innkjøp av elbilladere
 kr 517 297,- periodiserte kostnader 2023/2024

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	Sparebanken Sør Balkong	Sparebanken Sør
Formål:			
L³ nenummer:	11522725	30007760023	30007742556
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2013	2013
Rentesats:	3,892 %	5,35 %	5,35 %
Betingelser:	Flyt. rente nom. 3,842 % - m³ nedlig	Flyt. rente nom. 5,30%	Flyt. rente nom. 5,30%
Beregnet innfridd:	31.12.2044	25.03.2029	25.03.2033
Opprinnelig lånebeløp:	107 328 000	4 115 000	15 852 322
L³ nesaldo 01.01:	83 369 660	1 788 724	7 727 645
Avdrag i perioden:	2 695 890	252 336	593 865
L³ nesaldo 31.12:	80 673 770	1 536 388	7 133 780
Andelssaldo 01.01:	0	8 899	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 255	0
Andelssaldo 31.12:	0	7 644	0
Sum pantegjeld for låner:	80 673 770	1 544 032	7 133 780

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låner 11522725	60	417 761	25 065 660
	60	387 421	23 245 260
	104	311 181	32 362 824

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låner 30007742556	60	36 942	2 216 520
	60	34 259	2 055 540
	104	27 517	2 861 768

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låner 30007760023	201	7 644	1 536 444
---	-----	-------	-----------

Pantegjeld

L³ n nr. 3000.77.60023 gjelder terrassekasser. Det ble opprinnelig gitt valgmulighet mellom³ betale sin del kontant eller delta p³ P net. I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av 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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Vigvollåsen 10, 4635 KRISTIANSAND S

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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KRISTIAN LOSSIUS | Eiendomsmegler | **908 95 907**

kristian.lossius@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22