





Eiendomsmeglerfullmektig

Simon Aarhus

Mobil 918 86 234

E-post simon.aarhus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 723 548,-
Omkostn.: Kr 9 602,-
Total ink omk.: Kr 2 683 150,-
Felleskostn.: Kr 9 568,-
Selger: Stian Espseth

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 81/92 kvm
Tomtstr.: 4300.4 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 151, bnr. 2843
Andelsnr.: 25
Oppdragsnr.: 1411260046

Moderne og innbydende 4-roms endeleilighet med solrik terrasse i barnevennlig område

Velkommen til Solkollen 24E – en lys og innbydende 4-roms endeleilighet med gjennomgående god standard. Leiligheten har en praktisk og romslig planløsning med tre gode soverom, et pent bad, eget vaskerom og en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir gode møbleringsmuligheter.

Fra stuen er det utgang til et hyggelig uteområde, perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Her kan man enkelt innrede med sittegrupper, grill og beplantning, og nyte solrike dager i en privat og skjermet setting. Parkeringsplass medfølger, og beliggenheten gjør dette til et attraktivt valg for barnefamilier som ønsker både ro, trygghet og nærhet til gode fasiliteter i området.

Verdt å nevne:

- 3 gode soverom
- Sjarmerende uteområde
- Parkeringsplass
- Kjøkken fra 2020
- Barnevennlig område
- Ingen dok.av



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	50
Energiattest	139
Nabolagsprofil	144
Budskjema	153

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 92 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 kvm Entrè, bad, vaskerom, 3 soverom og stue/kjøkken.

BRA-e: 11 kvm Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4300.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Pen opparbeidet felles tomt for borettslaget med gressplen, lekeplass, garasjerekker og annen beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på Hellemyr – et etablert, rolig og barnevennlig område med gode solforhold og trygge omgivelser. Her bor du i et hyggelig nabolag med lite trafikk og gode oppvekstsvilkår for barn i alle aldre.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med trygg skolevei, flere lekeplasser i nærområdet og Solkollen barnehage i kort avstand. I tillegg finnes det kunstgressbane og gode aktivitetsmuligheter, noe som gjør det enkelt å være aktiv i hverdagen. Nærområdet byr også på fine turmuligheter for både små og store.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Coop Extra i nærheten, og med ca. 10 minutters kjøretur til Kristiansand sentrum har du kort vei til et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud. Sørlandssenteret nås på under 20 minutter med bil.

For deg som benytter kollektivtransport ligger Tjuvhelleren busstopp like ved, hvor M4-bussen tar deg effektivt til og fra Kristiansand sentrum.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

INNENDIG

- Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malt slettsparklett og gips.
- Leiligheten er oppført med støpt plate på mark.
- Bygget har elementpipe.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

Bad

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

- Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Synlige deler av avløpsanlegget er av plast.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: mener det var i fjor vinter målingen ble gjort og det ble byttet en radonpumpe

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider.

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Innhold

Boligen går over 1 plan og inneholder følgende:

1.etasje: Entrè, bad, vaskerom, 3 soverom og stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod på 11m².
P-plass medfølger.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak:

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Telia Tv/Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering på oppmerket P-plass. Ellers gjesteparkering på oppmerkede plasser på borettslagets felles tomt.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP588213

Radonmåling

Borettslaget har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av borettslaget.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler og varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 950 000

Omkostninger kjøper

1 950 000 (Prisantydning)

723 548 (Andel av fellesgjeld)

2 673 548 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 602 (Omkostninger totalt)

18 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 683 150 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 692 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 694 850 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 982 836 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 931 345 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandelen av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnad inkluderer vedlikehold, felles forsikring, kabel-tv, kommunale avgifter, driftskostnader og revisjon- og styrehonorar. Felleskostnadene er fordelt på følgende måte:

Inndekning av felles driftskostnader = kr. 3 433,-

Avdrag felleslån = kr. 3 884,-

Renter felleslån = kr. 1 391,-

Avdrag felleslån = kr. 51,-

Renter felleslån = kr. 97,-

Dugnadsbidrag = kr. 80,-

Telia Tv/Bredbånd = kr. 632,-

Borettslaget har IN-avtale på andel fellesgjeld.

Leiligheten er tilknyttet borettslag med tilhørende fellesgjeld på ca. kr 700 000. Det understrekes at nivået på felleskostnadene i hovedsak skyldes borettslagets låneforpliktelser.

Borettslaget har et lån fra Husbanken med fastrente på 2.38% frem til 01.09.2032, noe som betyr at man ikke kan benytte IN-ordningen før fastrenten er utløpt.

Ettersom borettslaget har fastrente, og IN-ordningen ikke kan benyttes på Husbanklånet før 01.09.2032, kan dette samtidig åpne for andre muligheter. Borettslagets lån er tatt opp i Husbanken med en rente på 2,38 %, som er svært konkurransedyktig sammenlignet med dagens markedsrenter. For enkelte kan dette gi økt fleksibilitet til å disponere egenkapitalen på alternative måter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 568

Andel Fellesgjeld

Kr 723 548

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

16.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 115036113, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 16.03.2026: 2.38% pa.

Antall terminer til innfrielse: 26

Saldo per 16.03.2026: 19 324 917

Andel av saldo: 701 661

Første termin: 31.12.2008 Første avdrag: 31.12.2013 (siste termin 31.12.2038)

Andel fellesgjeld kan ikke nedbetales i perioden med rentebinding

Fastrente til 01.09.32.

Lånenummer: 30008380593, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.03.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 81.6

Saldo per 16.03.2026: 366 570

Andel av saldo: 21 887

Første termin/første avdrag: 25.09.2021 (siste termin 25.04.2046)

Vedlikehold

Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Solkollen Borettslag

Organisasjonsnummer

990256241

Andelsnummer

25

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd og har meldefrist 01.04.2026 kl. 14:00. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Malerarbeider:

Arbeidet med maling av vinder og verandadører på bygg 22 ble gjennomført til lavere kostnader enn opprinnelig tilbud. Det er i samråd med malerfirma besluttet å ikke male vinduer i svalgangen på noen av byggene ettersom disse har god standard pr i dag.

Carporter og garasjer:

Bærebjelker / dragere i takkonstruksjonen i carportene er vasket, og oljet/beiset to strøk.

Arbeidet ble utført av Magnus Myrvold på forespørsel fra styret. Kostnadene ble forholdsmessig fordelt mellom borettslaget og garasjekonto.

Røykvarslere:

Det er installert i alt 123 nye røykvarslere i borettslaget som erstatning for de gamle fra 2008. Styret hadde mange forhandlinger på type og pris med de to leverandørene som var i

finalen; sluttsummen ble kr. 39.000 lavere enn budsjettet.

Radonreduserende tiltak:

Det er utbedret rørgjennomføringer og oppgradert koplinger, skiftet lamellspjeld mv. til en samlet kostnad på i underkant av kr. 75.000. Videre oppfølging avklares med bakgrunn i måleresultater vinteren 2025.

Befaring av tak på alle bygg:

Styret har fått gjennomført befaring av tak på alle bygg. En større skade på bygg 24 og delvis 22 har en antatt kostnad på kr. 55.000 - arbeidet er utført vinteren 2024/2025. Kostnadene påløper i regnskapet for 2025. Den generelle standarden på tak er etter byggenes alder tilfredsstillende.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger:

Det er gjort avtale om prisreduksjon på malerarbeider av vinduer og verandadører på bygg

20 i 2025. Styret har reforhandlet tilbudspriser til borettslaget gitt i 2023. Styret har også inngått intensjonsavtale om prisreduksjoner i forhold til opprinnelig tilbud for årene 2026

og 2027 på resterende malerarbeider av vinduer i bygg 24 og olje av heishuset.

Styret engasjert høsten 2024 byggmester og takmester for å få en overordnet oversikt over

viktige vedlikeholdsarbeider på både kort og lang sikt. Det ble blant annet konstatert skader på tak, kledning som må festes og dårlige rekkverk i svalganger. I tillegg gjenstår

maling av vinduer i bygg 20 og 24 samt olje av heishuset. Utover dette kommer innmeldte

vedlikeholdsbehov i egenkontroll fra andelseierne og andre behov for tiltak.

Styret igangsatte derfor et arbeide med formål å utarbeide langtidsbudsjett for både drift

og vedlikehold. Arbeidet inkluderer likviditetsoversikt i den samme perioden. Målet er å få

oversikt over flest mulig kjente tiltak i budsjettperioden 2025-2032.

Det er som utgangspunkt i beregningene lagt opp til generell prisvekst på 3,0% pr år og lavere prosentvis økning av felleskostnader enn de siste årene. Husbanklånet har bundet

nåværende rentevilkår t.o.m. 2032. Dette budsjettarbeidet bør kunne være et godt utgangspunkt for økonomisk forutsigbarhet i årene som kommer.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter. Det er dog ikke tillatt med mer enn to fastboende kjæledyr pr andel uansett dyreart.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må påregnes deltakelse på dugnad. Styret fastsetter oppgaver og kan tilrettelegge for alternative ordninger dersom en andelseier ikke har anledning til å delta.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 2843 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 25 i Solkollen Borettslag med orgnr. 990256241

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/151/2843:

05.12.2005 - Dokumentnr: 22715 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:151 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1818695 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:151 Bnr:2843

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Blogg/bygård/terrassehus datert 06.06.2008.

Det foreligger ferdigattest for Garasje, uthus, anneks til bolig datert 25.11.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.06.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse iflg. plan: Hellemyr nord, felt D3.

Pågående saker i nærområdet:

Lille Kartemyr byggeprosjekt med plannavn: Hellemyr felt E1, er regulert til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 600 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

5 154 Opplysninger fra forretningsfører

18 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland

Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Simon Aarhus

Eiendomsmeglerfullmektig

simon.aarhus@aktiv.no

Tlf: 918 86 234

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

27.03.2026























Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Solkollen 24 E, 4628 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 151, bnr. 2843

 Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 20924-2755

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: BZ1176

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Leiligheten er oppført med støpt plate på mark.
Bygget har elementpipe.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

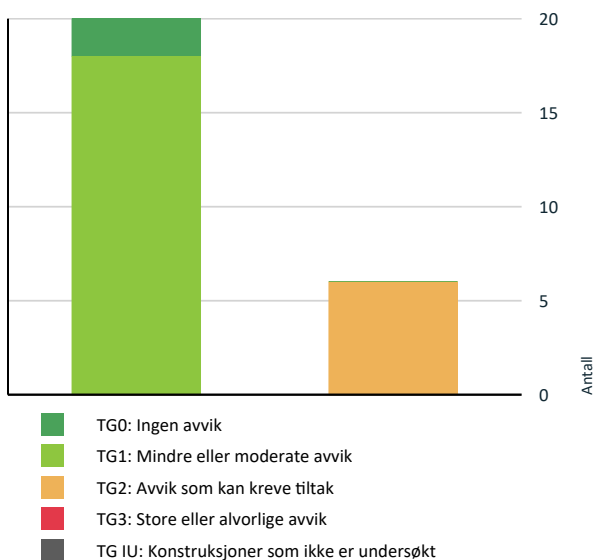
[Gå til side](#)

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 24.2.2026 Klokka 10.00

Det var skyer og -2 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført

fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2008

Anvendelse

Leilighet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.

I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten er oppført med støpt plate på mark.

Tilstandsrapport

① TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygget har elementpipe. Det er ikke tilkoblet ildsted, før tilkobling må det lokal feievesen kontaktes.

① TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

① TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

ETASJE > BAD

① TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler. Det er 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det benyttes tett dusjkabinett og gulvet får ingen vannbelastning ved normalt bruk, men hver obs på lekkasjevann. Avviket har ingen konsekvens ved dagens bruk, ved endret bruk må det etableres fall til sluk.



ETASJE > BAD

① TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier. Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid. Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Eldre sluker og membran med klemring av denne typen gir økt risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner. Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekket av fliselim og fugemasse og er ikke tilgjengelig for kontroll. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glaser. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



ETASJE > BAD

🔧 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stuen bak våtsone for innredningen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 5 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

KONSEKVENNS:

Våtrom uten membranoppkant og uten tilstrekkelig fall til sluk vil ved vannlekkasje ha økt fare for vann i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier. Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt sluk og forventet levetid. Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen i bunnsvill mot vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.

Det er ikke registrert avvik på anlegget.

Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på våtrom og kjøkken og ventiler i ytterveggene.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget. Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.

Det er ikke funnet vesentlig avvik fra byggeforskrift på oppføringstidspunktet og dagens krav og/eller standard.

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

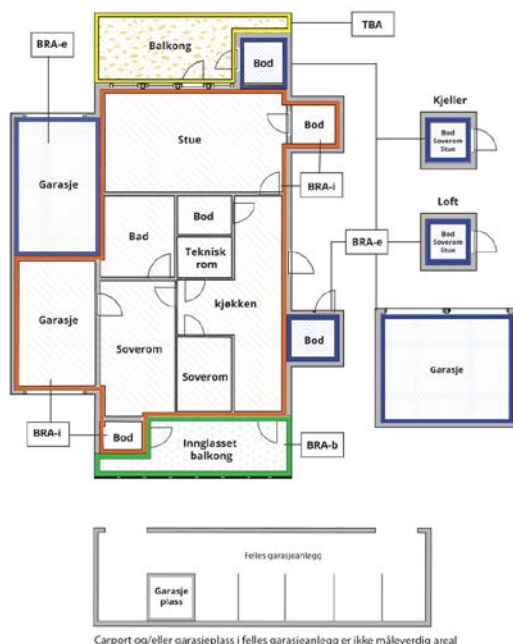
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	81	11		92	
SUM	81	11			
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, stue/kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Stian Espseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	2843		0	4300.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solkollen 24 E

Hjemmelshaver

Solkollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLKOLLEN BORETTSLAG	990256241			Espseth Stian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

25

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	23.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	12.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	17.03.2026		Gjennomgått	23	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1 25.03.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Stian Espseth

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Solkollen 24E

4628 KRISTIANSAND S

4204-151/2843/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

mener det var i fjor vinter målingen ble gjort og det ble byttet en radonpumpe.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 16.03.26 Side 1 av 2

Solkollen Borettslag	Vår ref.: 77/25	Fødselsdato eier: 03.06.1980
Solkollen 24 E	Type: Borettslag	
4628 KRISTIANSAND	Eiere: Stian Espseth	
Organisasjonsnr: 990 256 241	Andelsnr: 25	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 9 687

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Inndekning av felles driftskostnader	3 433
	Avdrag felleslån	3 970
	Renter felleslån	1 422
	Avdrag felleslån	52
	Renter felleslån	98
Tilleggsytelser:	Dugnadsbidrag	80
	Telia Tv/Bredbånd	632

2: Registrerte endringer felleskostnader**Neste endring:** 01.04.2026 **Tot. utg. i kr.:** 9 568

Felleskostnader:	Inndekning av felles driftskostnader	3 433
	Avdrag felleslån	3 884
	Renter felleslån	1 391
	Avdrag felleslån	51
	Renter felleslån	97
Tilleggsytelser:	Dugnadsbidrag	80
	Telia Tv/Bredbånd	632

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	723 548	Gjeld siste årsoppg.: 723 548
Klient ajourf. lån:	24 394 147,95	Klient gj. s. årsoppg.: 19 691 487

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 115036113, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 16.03.2026: 2.38% pa.

Antall terminer til innfrielse: 26

Saldo per 16.03.2026: 19 324 917

Andel av saldo: 701 661

Første termin: 31.12.2008Første avdrag: 31.12.2013 (siste termin 31.12.2038)

Andel fellesgjeld kan ikke nedbetales i perioden med rentebinding

Fastrente til 01.09.32.

Lånenummer: 30008380593, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.03.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 81.6

Saldo per 16.03.2026: 366 570

Andel av saldo: 21 887

Første termin/første avdrag: 25.09.2021 (siste termin 25.04.2046)

Vedlikehold

Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Egil Ausland

Adresse: Solkollen 20 I

Postnr/-sted: 4628 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 95212139

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 16.03.26 Side 2 av 2

Solkollen Borettslag	Vår ref.: 77/25	Fødselsdato eier: 03.06.1980
Solkollen 24 E	Type: Borettslag	
4628 KRISTIANSAND	Eiere: Stian Espseth	
Organisasjonsnr: 990 256 241		

4: Særskilte opplysninger

E-post: solkollen.borettslag@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.03.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	723 548	Andre inntekter:	833
Annen formue:	8 138	Utgifter:	18 823		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	745 000
Andelsnr:	25	Partialobligasjonsnr:	00025

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 151/2843

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588213
--------------	------------------------	-----------	----------

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS



Kristiansand
kommune

SOLKOLLEN BORETTSLAG
990256241
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 151/2843/0/0/1 - SOLKOLLEN 26
Eier SOLKOLLEN BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501182928
Kundenr. 4023835
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04023835500000256
Fakturabeløp NOK 80720,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 30	1,00	stk	3362,10	1/1	011025-311025		3362,10	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 30	1,00	stk	3362,10	1/1	011125-301125		3362,10	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 30	1,00	stk	3362,10	1/1	011225-311225		3362,10	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	674,00	m ³	5351,56	1/1	300925-311225		5351,56	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 30	1,00	stk	6228,00	1/1	011025-311025		6228,00	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 30	1,00	stk	6228,00	1/1	011125-301125		6228,00	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 30	1,00	stk	6228,00	1/1	011225-311225		6228,00	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	674,00	m ³	10959,24	1/1	300925-311225		10959,24	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	49935900,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		25092,75	
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	11,00	Stk	344,00	1/1	010925		3784,00	
Netto							73957,85	
MVA							6762,18	
Øreavrunding							-0,03	
Å betale NOK							80720,00	

Grunnlag MVA middel sats: 45081,10, MVA: 6762,18

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SOLKOLLEN BORETTSLAG
990256241
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 151/2843/0/0/1 - SOLKOLLEN 26
Eier SOLKOLLEN BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501133679
Kundenr. 4023835
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04023835500000249
Fakturabeløp NOK 76936,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 30	1,00	stk	3362,10	1/1	010725-310725		3362,10	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 30	1,00	stk	3362,10	1/1	010825-310825		3362,10	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 30	1,00	stk	3362,10	1/1	010925-300925		3362,10	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	674,00	m ³	5351,56	1/1	300625-300925		5351,56	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 30	1,00	stk	6228,00	1/1	010725-310725		6228,00	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 30	1,00	stk	6228,00	1/1	010825-310825		6228,00	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 30	1,00	stk	6228,00	1/1	010925-300925		6228,00	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	674,00	m ³	10959,24	1/1	300625-300925		10959,24	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	49935900,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		25092,75	
Netto							70173,85	
MVA							6762,18	
Øreavrunding							-0,03	
Å betale NOK							76936,00	

Grunnlag MVA middel sats: 45081,10, MVA: 6762,18

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SOLKOLLEN BORETTSLAG
990256241
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501083714
Kundenr. 4023835
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04023835500000223
Fakturabeløp NOK 137372,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 151/2843/0/0/1 - SOLKOLLEN 26
Eier SOLKOLLEN BORETTSLAG

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 30	1,00	stk	3362,10	1/1	010425-300425		3362,10	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 30	1,00	stk	3362,10	1/1	010525-310525		3362,10	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 30	1,00	stk	3362,10	1/1	010625-300625		3362,10	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 30	1,00	stk	3362,10	1/1	010425-300425		3362,10	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 30	1,00	stk	3362,10	1/1	010525-310525		3362,10	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 30	1,00	stk	3362,10	1/1	010625-300625		3362,10	25%
FORBRUK VANN	227,00	m3	1802,38	1/1	300425-310525		1802,38	25%
FORBRUK VANN	220,00	m3	1746,80	1/1	310525-300625		1746,80	25%
FORBRUK VANN	220,00	m3	1746,80	1/1	310325-300425		1746,80	25%
FORBRUK VANN	227,00	m3	1802,38	1/1	300425-310525		1802,38	25%
FORBRUK VANN	220,00	m3	1746,80	1/1	310525-300625		1746,80	25%
FORBRUK VANN	220,00	m3	1746,80	1/1	310325-300425		1746,80	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 30	1,00	stk	6228,00	1/1	010425-300425		6228,00	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 30	1,00	stk	6228,00	1/1	010525-310525		6228,00	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 30	1,00	stk	6228,00	1/1	010625-300625		6228,00	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	6228,00	1/1	010425-300425		6228,00	25%

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SOLKOLLEN BORETTSLAG
990256241
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 151/2843/0/0/1 - SOLKOLLEN 26
Eier SOLKOLLEN BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501083714
Kundenr. 4023835
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04023835500000223
Fakturabeløp NOK 137372,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
30								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	6228,00	1/1	010525-310525		6228,00	25%
30								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	6228,00	1/1	010625-300625		6228,00	25%
30								
FORBRUK AVLØP	227,00	m3	3691,02	1/1	300425-310525		3691,02	25%
FORBRUK AVLØP	220,00	m3	3577,20	1/1	310525-300625		3577,20	25%
FORBRUK AVLØP	220,00	m3	3577,20	1/1	310325-300425		3577,20	25%
FORBRUK AVLØP	227,00	m3	3691,02	1/1	300425-310525		3691,02	25%
FORBRUK AVLØP	220,00	m3	3577,20	1/1	310525-300625		3577,20	25%
FORBRUK AVLØP	220,00	m3	3577,20	1/1	310325-300425		3577,20	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	49935900,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		25092,75	
Netto							114916,15	
MVA							22455,90	
Øreavrunding							-0,05	
Å betale NOK							137372,00	

Grunnlag MVA høy sats: 89823,40, MVA: 22455,90

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SOLKOLLEN BORETTSLAG
990256241
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501034555
Kundenr. 4023835
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04023835500000215
Fakturabeløp NOK 81494,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 151/2843/0/0/1 - SOLKOLLEN 26
Eier SOLKOLLEN BORETTSLAG

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 30	1,00	stk	3362,10	1/1	010125-310125		3362,10	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 30	1,00	stk	3362,10	1/1	010225-280225		3362,10	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 30	1,00	stk	3362,10	1/1	010325-310325		3362,10	25%
FORBRUK VANN	221,00	m3	1637,61	1/1	301124-281224		1637,61	25%
FORBRUK VANN	22,00	m3	163,02	1/1	281224-311224		163,02	25%
FORBRUK VANN	-226,00	m3	-1674,66	1/1	301124-311224		-1674,66	25%
FORBRUK VANN	227,00	m3	1802,38	1/1	280225-310325		1802,38	25%
FORBRUK VANN	205,00	m3	1627,70	1/1	310125-280225		1627,70	25%
FORBRUK VANN	227,00	m3	1802,38	1/1	311224-310125		1802,38	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 30	1,00	stk	6228,00	1/1	010125-310125		6228,00	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 30	1,00	stk	6228,00	1/1	010225-280225		6228,00	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 30	1,00	stk	6228,00	1/1	010325-310325		6228,00	25%
FORBRUK AVLØP	-226,00	m3	-3688,32	1/1	301124-311224		-3688,32	25%
FORBRUK AVLØP	221,00	m3	3606,72	1/1	301124-281224		3606,72	25%
FORBRUK AVLØP	22,00	m3	359,04	1/1	281224-311224		359,04	25%
FORBRUK AVLØP	227,00	m3	3691,02	1/1	280225-310325		3691,02	25%
FORBRUK AVLØP	205,00	m3	3333,30	1/1	310125-280225		3333,30	25%
FORBRUK AVLØP	227,00	m3	3691,02	1/1	311224-310125		3691,02	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	49935900,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		25092,75	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SOLKOLLEN BORETTSLAG
990256241
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 151/2843/0/0/1 - SOLKOLLEN 26
Eier SOLKOLLEN BORETTSLAG

Grunnlag MVA høy sats: 45121,51, MVA: 11280,42

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501034555
Kundenr.	4023835
Fakturadato	06.03.2025
Forfallsdato	21.03.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04023835500000215
Fakturabeløp NOK	81494,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	01	01.01.25-31.03.25
--------	----	-------------------

Netto	70214,26
MVA	11280,42
Øreavrunding	-0,68
Å betale NOK	81494,00

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SOLKOLLEN BORETTSLAG
990256241
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501098739
Kundenr. 4023835
Fakturadato 12.05.2025

Beløp til gode NOK -56139,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 151/2843/0/0/1 - SOLKOLLEN 26
Eier SOLKOLLEN BORETTSLAG

Termin 06 01.04.25-30.06.25

NEGATIV FAKTURA - TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN <i>Korrigerig</i>	1,00	stk	3362,10	1/1	010425-300425		-3362,10	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN <i>Korrigerig</i>	1,00	stk	3362,10	1/1	010525-310525		-3362,10	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN <i>Korrigerig</i>	1,00	stk	3362,10	1/1	010625-300625		-3362,10	25%
FORBRUK VANN <i>Korrigerig</i>	220,00	m3	1746,80	1/1	310325-300425		-1746,80	25%
FORBRUK VANN <i>Korrigerig</i>	227,00	m3	1802,38	1/1	300425-310525		-1802,38	25%
FORBRUK VANN <i>Korrigerig</i>	220,00	m3	1746,80	1/1	310525-300625		-1746,80	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP <i>Korrigerig</i>	1,00	stk	6228,00	1/1	010425-300425		-6228,00	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP <i>Korrigerig</i>	1,00	stk	6228,00	1/1	010525-310525		-6228,00	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP <i>Korrigerig</i>	1,00	stk	6228,00	1/1	010625-300625		-6228,00	25%
FORBRUK AVLØP <i>Korrigerig</i>	220,00	m3	3577,20	1/1	310325-300425		-3577,20	25%
FORBRUK AVLØP <i>Korrigerig</i>	227,00	m3	3691,02	1/1	300425-310525		-3691,02	25%
FORBRUK AVLØP <i>Korrigerig</i>	220,00	m3	3577,20	1/1	310525-300625		-3577,20	25%

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SOLKOLLEN BORETTSLAG
990256241
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 151/2843/0/0/1 - SOLKOLLEN 26
Eier SOLKOLLEN BORETTSLAG

Grunnlag MVA høy sats: -44911,70, MVA: -11227,95

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501098739
Kundenr.	4023835
Fakturadato	12.05.2025

Beløp til gode NOK	-56139,00
---------------------------	------------------

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	06	01.04.25-30.06.25
--------	----	-------------------

Netto	-44911,70
MVA	-11227,95
Øreavrundning	0,65
Beløp til gode NOK	-56139,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

Vedtekter for Solkollen borettslag

- vedtatt 28.04.2025

Org nr 990 256 241 tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag (SØBO).

1. Innledende bestemmelser

Formål

Solkollen 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.

1-1 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag (SØBO) som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr 5.000,00
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med Borettslagsloven §4-2 (1). Det samme gjelder for selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune for å skaffe boliger til vanskeligstilte
- (4) Andelseierne skal få utdelt et eksemplar av borettslagets vedtekter fra styret ved overtagelse av andelen.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 1 vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven §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 som er nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagsloven § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Generalforsamlingen fastsetter «Husordensregler» og evt. andre ordensregler for eiendommen. Dersom det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret likevel samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
- (6) Generalforsamlingen fastsetter «Regler for biloppstillingsplasser, carporter og garasjer»

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 opptil tre år.
 - Andelseieren er en juridisk person
 - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven §3 andre ledd.

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

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

- (3) Andelseier som bor i bolig 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 Andelseieren vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine - jf. borettslagsloven §§5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

6. Søknadspliktige tiltak for andelseier

6-1 Andelseiers søknads- og vedlikeholdsplikt

- (1) Nye tiltak som har betydning for fremtidige kostnader knyttet til drift, vedlikehold, og reparasjon av bygninger og annen infrastruktur skal godkjennes av styret før igangsettelse. Dette gjelder eksempelvis varmepumper, kabeltrekk, terrasser, skillevegger/levegger, nabogjerder og andre synlige tiltak.
- (2) Andelseier har ansvar for kostnader knyttet til oppføring, drift og vedlikehold/reparasjon samt ved fjerning av egne tiltak.
- (3) Andelseier plikter å dekke ekstrakostnader for borettslaget til eventuelt merarbeid grunnet tiltak nevnt over.

6-2 Tidligere oppførte tiltak

- (1) Bestemmelsen gjelder alle oppførte tiltak som ikke var en del av det opprinnelige prospektet og som andelseier har betalt for selv.
- (2) Andelseieren har ansvar for drift, vedlikehold og kostnader knyttet til egne tiltak som:

- Kabeltrekk i tiknytning til el-billader, levegger mellom uteplasser i 1. etg. levegg i tre i forlengelse av yttervegg på terrassen i 3. etasje 24 J, markiser og skillevegger i glass mellom terrassene i 3. etasje, varmepumper inkl. rørgjennomføringer, terrasse- og verandagulv, gulv uteplass.

(3) Andelseier plikter å dekke ekstrakostnader for borettslaget til eventuelt merarbeid grunnet tiltak nevnt over.

7. Eiendom og bygninger - disponering og fargevalg

7-1 Borettslagets eiendom

- (1) Det tildeles ikke særskilt bruksrett av fellesarealer til andelseiere enkeltvis
- (2) Felles utvendige og innvendige hekker skal ha samme høyde
 - skal klippes slik at det er luft mellom hekken og bygningen
 - skal ikke hindre at brannstigene kan felles ut og benyttes

7-2 Borettslagets bygninger

- (1) Alle bygg i borettslaget skal ha et harmonisk uttrykk.
- (2) Eksisterende fargevalg og materialer skal ikke fravikes.
- (3) Skillevegger/levegger eller nabogjerde i 1. etg. skal være i tre
 - skal ha samme farge som byggene
 - skal ikke hindre at brannstigene kan felles ut og benyttes

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 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.

8-2 Pålegg om salg

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.

8-3 Fravikelse

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

9. Felleskostnader og pantessikkerhet

9-1 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.

9-2 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 gangers folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 eller 4 andre medlemmer og to varamedlemmer.
- (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. Styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

10-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, forskrifter, 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.
- (4) Meldingsformatet som styret og andelseierne benytter skal være elektronisk i form av e-mail.

10-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
 2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagsloven § 3-2 andre ledd.
 3. Salg eller kjøp av fast eiendom.
 4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.

5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10-4 Representasjon og fullmakt

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

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

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

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (1) Godkjenning av styrets årsberetning
Godkjenning av årsregnskapet
Innmeldte saker fra andelseierne
Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
Valg av revisor
Fastsettelse av godtgjørelser til styret og revisor
Andre saker som er nevnt i innkallingen

- (2) Fastsette og endre «Instruks for styret»
Fastsette og endre «Husordensregler»
Fastsette og endre «Regler for biloppstillingsplasser, carporter og garasjer»

11-5 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.

Protokollen skal vise alle saker og vedtak som er behandlet i generalforsamlingen. Protokollen skal inneholde opplysning om hvilke stemmeberettigede andelseiere som var tilstede og hvem som deltok med fullmakt.

11-6 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.

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som er 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 unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

12-2 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.

12-3 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.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagsloven § 7-12:
 - Vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Solkollen borettslag

Vedtatt 10.04.2024

1. Generelt

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av boligen og fellesarealene, og er til for å skape trygghet, trivsel og et godt bomiljø. Reglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

Andelseier plikter å sette seg inn i reglene og er ansvarlig for at alle som bor i andelen, besøkende og leietakere, er kjent med og følger reglene.

Solkollen borettslag har egne regler for parkering og avtale om kjæledyr/selskapsdyr. Disse er en del av husordensreglene.

Det er ikke tillatt med noen former for overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål.

Andelseier plikter å følge beslutningene som borettslagets styre bestemmer.

2. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand, samt vedlikeholde boligen. Vedlikeholdsplikten gjelder også reparasjon av tilfeldig skade.

Andelseier som har uteplass plikter å klippe hekken som skiller uteplassene.

Andelseier som har veranda skal rydde disse for snø for å forhindre vannskade og skade som kan oppstå på grunn av vekt.

Skade som oppstår på bygning eller fellesareal skal straks meldes skriftlig til styret.

3. Avfall og kildesortering

Husholdningsavfall skal sorteres etter kommunens bestemmelser for avfallssortering. Husk å

- flatpakke papp/papir og kartong i «grønn dunk»
- kaste matavfall og annet biologisk avfall i «brun dunk»
- kaste plast i «blå dunk»
- kaste glass/metallemballasje i «burgunder dunk»
- kaste restavfall i «grå dunk»

Større mengder avfall etter opprydding, oppussing, inn- eller utflytting er ikke tillatt å kaste i avfallsdunkene. Dette skal kastes på avfallsstasjonen.

Kasserte større gjenstander, som komfyr, kjøleskap, møbler og lignende, er ikke tillatt å plassere eller lagre noe sted på borettslagets eiendom, men skal kastes på en av Avfall Sør sine avfallsstasjoner. Den nærmeste for oss er Mjåvann gjenvinningsstasjon.

Mer om kildesortering og avfallsbehandling finner du på hjemmesiden til Avfall Sør:

www.avfallsor.no

4. Vaktmesterordning

Borettslagets andelseiere utfører selv vaktmesteroppgavene som rullerer ukentlig - se også særskilt vaktmesterliste som utarbeides av styret for hvert kalenderår. Andelseier plikter å utføre oppgavene slik som styret har bestemt:

- sette ut avfallsdunker til tømning på fortauet bak søppelboden
- rengjøre og sette inn avfallsdunker etter tømning
- vaske gulv i heisrom og heiser
- rydde vekk snø på gangveier
- strø når det er glatt
- klippe plener

Andelseier skal straks gi skriftlig beskjed til styret om mangel eller skade på utstyr som brukes ved utføring av oppgavene.

Kan ikke andelseier selv utføre vaktmesterpliktene i sin rotasjon, må vedkommende sørge for å skaffe noen som kan utføre oppgavene.

Styret bestemmer hvilke oppgaver som skal utføres og kan endre disse.

5. Brannvern

Det er installert røykvarslere i alle andelene. Andelseier skal ha minst ett brannslukkeapparat i andelen. Ved feil på utstyret skal andelseier straks gi beskjed til styret.

- andelseier plikter å kontrollere at røykvarslerne fungerer minst en gang pr år
- brannslukkeapparat skal vendes minst en gang pr år

Andelseier kan oppbevare følgende totale mengde av brannfarlig gass og væske:

- inntil 55 liter (22 kg) propan i andelen, bod eller garasje
- inntil 10 liter bensin eller diesel i bod eller garasje

Andelseier skal utøve aktsomhet ved håndtering av farlige stoffer, og følge produsentens anvisning om oppbevaring og bruk.

6. Veranda og uteplass

- blomsterkasser og andre gjenstander skal henge på innsiden av rekkverket
- det er ikke tillatt å riste tøy, matter og lignende fra veranda
- det er tillatt å bruke gass- og elektrisk grill, også på eiendommens fellesområder

På grunn av brannfare er det ikke tillatt

- å bruke kullgrill, bålpanne eller annen åpen ild. Forbudet gjelder også på fellesområdene
- å skyte opp fyrverkeri. Forbudet gjelder også på fellesområdene

7. Ro, støy

Andelseier skal vise hensyn slik at naboer ikke plages av støy fra leiligheten, uteplass eller veranda.

Det skal være nattero i borettslaget mellom klokken 23:00 - 06:00.

Andelseier skal på forhånd varsle naboer ved støyende oppussingsarbeid, eller ved anledninger som vil medføre støy etter klokken 23:00.

8. Kjæledyr/selskapsdyr, dyrehold

Det er ikke tillatt med mer enn to fastboende kjæledyr/selskapsdyr pr andel uansett dyreart. Med kjæle-/selskapsdyr menes hund, katt, fugl, marsvin, kanin og andre dyr som i alminnelighet anses som dette og som holdes i hjemmet.

- det er ikke tillatt å ha dyrekull boende i andelen uten at det er godkjent av styret
- andelseier er ansvarlig for at dyreholdet ikke er til plage for andre i borettslaget
- andelseier plikter å gi beskjed til styret ved anskaffelse av kjæledyr/selskapsdyr
- andelseier skal signere "Avtale om kjæledyr/selskapsdyr, dyrehold" og levere den til styret

- det er båndtvang hele året på borettslagets eiendom for alle typer dyr som luftes ute
- avføring fra dyret skal straks fjernes fra fellesarealer, egen uteplass eller veranda/terrasse

9. Parkering av bil, sykkel, moped og lignende

Alle andelseiere har én fast plass for parkering av bil, enten i garasje, carport eller merket parkeringsplass. Eier av garasje og carport skal i hovedsak benytte denne. Det samme gjelder for merket parkeringsplass. Gjester parkerer på de umerkede plassene.

Det er satt av plass til parkering av sykkel, sparkesykkel, moped og motorsykkel i en carport bak 20-bygget, samt til sykkel i sykkelstativ mellom 22 og 24-byggene. Det er noen plasser for å henge opp sykkel i søppelboden.

Barnevogner, sykler, ski og lignende skal plasseres slik at de ikke hindrer ferdsel.

10. Dugnad

Styret bestemmer når det skal avholdes dugnad. Styret registrerer andelseiere som deltar i dugnaden. Dersom andelseier ikke kan delta på fastsatt tid, kan det avtales med styret at dugnaden utføres på en annen dag.

Styret fastsetter oppgavene og eventuelt andre ordninger dersom en andelseier ikke kan delta på fellesdugnaden.

Borettslaget har mange oppgaver som skal løses, og vi har de siste årene sett at vi ikke klarer å bli ferdig med alt på vårdugnaden. Det er derfor nødvendig å arrangere inntil to dugnader pr år.

Tilbakebetalingen av dugnadsbidraget til andelseiere som deltar utbetales derfor helt eller forholdsmessig på høsten hvert år.

11. Synlige gjenstander utvendig

Andelseier kan ikke sette opp større gjenstander som er synlige for andre i borettslaget med mindre styret har gitt tillatelse. Her menes for eksempel varmepumpe, flaggstenger, antenner, markiser m.v. Balkongflagg er tillatt.

12. Brudd på ordensreglene

Beboere som opplever brudd på husordensreglene oppfordres i første omgang til å ta dette opp med den det gjelder. Dersom dette ikke fører frem, eller beboer ikke ønsker å ta dette opp med vedkommende, kan klagen sendes til styret.

Styret kontakter den det gjelder for oppfølging av saken. Brudd på reglene medfører advarsel og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til ordinær generalforsamling i SOLKOLLEN BORETTSLAG

Mandag 28.04.2025 Kl: 18:00
Hellemyr Kirke - Kjellerstua

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Husordensregler - avfall

Forslagsstiller : NN

Bakgrunn

Husordensregler for Solkollen borettslag sier i punkt 3. Avfall og kildesortering at "Husholdningsavfall skal sorteres etter kommunens bestemmelser for avfallssortering."

Saksopplysning

Alt avfall som havner i grå dunk, tilhører Avfall Sør. De har sett seg lei på at mye avfall som havner i den grå dunken, ikke hører hjemme der. I 2025 har Avfall Sør økt gebyret for tømning av grå dunk, og fra 2026 vil den grå dunken tømmes sjeldnere. I Solkollen er den grå dunken full hver uke, og mange sorterer ikke avfallet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlinga ber styret se til at beboerne i Solkollen borettslag følger husordensreglene og sorterer avfallet etter kommunens bestemmelser.

Styrets innstilling: Styrets forslag til vedtak
Forslaget vedtas ikke

Styret har ikke mottatt henvendelser fra Avfall Sør AS som beskrives i saksopplysningen.

Riktig kildesortering i husholdningene er den enkelte andelseier og beboers ansvar. Styrets ansvar er å legge til rette for at avfallsløsningen for borettslaget som helhet fungerer tilfredsstillende.

Styret har tidligere informert om avfallsløsninger og bruk av gjenvinningsstasjoner. Styret har høsten 2024 invitert andelseiere til å komme med innspill til Avfall Sør AS sin avfallsplan de neste fire årene.

Det kom ingen forslag fra andelseierne!

Styret viderefører det arbeidet som er igangsatt og informerer andelseiere og beboere om nye løsninger og betydningen av økt kildesortering.

4.2 Husordensregler - vaktmesterordningen

Forslagsstiller : NN

Bakgrunn

Husordensregler for Solkollen borettslag sier i punkt 4. vaktmesterordning at "Andelseier plikter å utføre oppgavene slik som styret har bestemt"

Saksopplysning

Det hender at vaktmester glemmer å sette ut søppel, glemmer å rengjøre heishusa, skuffe snø – eller andre av de pliktene styret har bestemt.

Det er irriterende når slikt skjer, og passer ikke inn i et borettslag hvor vi deler på ansvar og oppgaver.

Forslag til vedtak: Generalforsamlinga ber styret komme med en plan for å sikre at beboerne gjør jobben sin, og en reaksjoner mot dem som ikke gjør det pålagte vaktmesterarbeidet. Forslaget legges fram for andelseierne i et beboermøte høsten 2025.

Styrets innstilling: Styrets forslag til vedtak
Husordensreglenes pkt. "4 Vaktmesterordning" og pkt. "10. Dugnad" tas opp til drøfting og gjennomgang i eiermøte høsten 2025.

Husordensreglenes pkt 4. Vaktmesterordning og pkt 10. Dugnad omhandler viktige oppgaver knyttet til daglig drift, trivsel og vedlikehold av bygg og arealer.

Styret har over tid vurdert standarden og enkeltes manglende ansvar for deltakelse knyttet til vaktmestertjenester og i noen grad også dugnadsdeltakelse - det synes å være behov for oppfølging og endringer. Det er innarbeidet en justering i årets budsjett sammenlignet med tidligere år som indikerer at det kan trekkes i dugnadspenger for både mangel på utført vaktmestertjeneste og redusert dugnadsoppslutning.

Borettslagets styre har plikt til å sørge for at vaktmestertjenestene utføres på en tilfredsstillende måte; andelseierne har tilsvarende rettigheter til at de blir utført. Om nødvendig må borettslaget kjøpe tjenestene enten internt (fra interesserte og kvalifiserte andelseiere / beboere) eller fra eksterne leverandører for å få gjennomført oppgavene som

kreves.

Styret ønsker forslaget velkommen og vil sammen med andelseierne drøfte aktuelle forslag til endringer for videre oppfølging av dette punktet i «Husordensregler».

4.3 Husordensregler - container

Forslagsstiller : NN

Bakgrunn

Husordensregler for Solkollen borettslag punkt 10. Dugnad

Saksopplysning

Alle beboere har av og til behov for å kaste avfall, men alle har ikke mulighet til å frakte det bort.

Forslag til vedtak: Husordensregler for Solkollen borettslag punkt 10. Dugnad endres ved at det tilføyes en ny setning : "Ved vårdugnaden stiller borettslaget en container til rådighet for beboere i Solkollen borettslag slik at de kan bli kvitt oppsamla avfall fra leilighet, boder og garasjer

Styrets innstilling: Styrets forslag til vedtak
Forslaget vedtas ikke.

Vår vurdering er at dette ikke er et problem som krever tiltak som foreslått. Styret har hittil ikke mottatt noen henvendelser om hjelp til å få fraktet bort avfall. Vår erfaring er at andelseiere som hovedregel ordner med dette selv. Lite tyder på at borettslaget pr i dag har slikt behov.

Det skal for øvrig svært mye restavfall til for å forsvare kostnaden ved innleie, transport og tømmekostnader for en 8-10m³ container. Estimert kostnad utgjør min. kr. 4.000,- pr container inkludert 1,0 tonn avfall. For mengder utover dette betales ordinær pris pr tonn i tillegg.

Styrets vurdering er at vi fremfor å måtte betale for en restavfallscontainer heller styrker fokuset på ytterligere reduserte avfallsmengder gjennom blant annet bedre kildesortering. Leverandører av møbler og hvitevarer tar gjerne med seg brukt utstyr tilbake ved kjøp av nytt.

Mange av oss har også bil og kan på eget initiativ både sortere og levere større gjenstander på f.eks. gjenvinningsstasjonen på Mjøvann. Bruken av gjenvinningsstasjonen er bl.a. omtalt i husordensreglene - pkt. 3 Avfall og kildesortering.

Om noen ikke har mulighet til å frakte bort avfall av en slik type/mengde at det ikke kan kastes i avfallsdunkene våre, ber vi om at den/de det gjelder tar kontakt med styret - vi finner en løsning sammen.

4.4 Instruks for styret - referat fra styremøtene

Forslagsstiller : NN

Bakgrunn

Instruks for styret i Solkollen borettslag sier i punkt 3.4 styremøter – protokoll at "Styret har likevel et særskilt ansvar for at beboerne får informasjon fra

styremøtene."

Saksopplysning

Som det står i instruks punkt 1.3 "styret skal arbeide for andelseiernes og borettslagets felles interesser [...]"

Det å lede på vegne av beboerne bygger på en demokratisk prosess der beboerne velger et styre som skal forvalte oppgaven på vegne av alle beboere.

Det er svært viktig at alle vet hva styret jobber med, hva styret vedtar og på den måten føle seg involvert i det som skjer.

Som det står i punkt 1.1 "Alt vi gjør skal være til beste for alle oss som bor her." Hemmelighold eller å unnlate å opplyse hva styret arbeider med, hører ikke hjemme i en demokratisk organisasjon (styre) som jobber for oss.

Forslag til vedtak: Instruks for styret punkt 3.4. - styremøter, endres til :
"Styret skal etter hvert styremøte sende ut et kortfatta referat som viser hva styret har drøfta og behandla. Alle personsensitive opplysninger som navn, leilighetsnummer og blokknummer, skal vare tatt bort før utsendelsen (ref. GDPR)."

Styrets innstilling: Styrets forslag til vedtak
Forslaget vedtas ikke.

Styret har f.o.m. 1. april 2023 etablert særskilt info-skriv til både andelseiere og beboere. Det sendes alltid ut nødvendig informasjon etter styremøtene, men også i tilfeller der styret har annen informasjon å meddele til eierne, f.eks. budsjettinfo, utførelse av vedlikeholdsarbeider, brøyting mv.

Utdrag fra gjeldende instruks pkt. «3.4 - Styremøter-protokoll»:
Protokollen skal ikke være allment tilgjengelig. Styret har likevel et særskilt ansvar for at beboerne får informasjon fra styremøtene.

Styret har i perioden sendt ut mer enn 17 stk «Info til andelseierne» i tillegg til annen informasjon i løpet av to år - dette utgjør i gjennomsnitt omtrent ett «Info-skriv» hver måned med informasjon til eierne.

Styret har verken tid eller anledning til å bruke ytterligere ressurser på endringer i informasjonsflyten fra styremøtene.

4.5 Instruks for styret - endring av svarfrister

Forslagsstiller : NN

Bakgrunn

Instruks for styret i Solkollen borettslag sier i pkt. 1.3 at styret skal besvare skriftlige henvendelser fra andelseierne snarest - senest 14 dager etter at henvendelsen er mottatt.

Saksopplysning

I en demokratisk organisasjon er det viktig at alle blir hørt. Dersom du henvender deg skriftlig, er det viktig at styret anerkjenner å ha mottatt henvendelsen din og at de etter kort tid besvarer den på samme måte. Sender du e-post, skal de svare med e-post, sender du brev, skal de svare per brev.

Forslag til vedtak fra NN:

Instruks for styret i Solkollen borettslag punkt 1.3 endres til
"Når styret får en skriftlig henvendelse, skal de straks bekrefte å ha mottatt den til
avsender. Styret skal besvare den skriftlige henvendelsen på samme måten som de
mottok den - senest 4 (fire) dager etter at henvendelsen er mottatt.

Dersom henvendelsen krever ekstern hjelp eller eksterne undersøkelser, skal styret
meddele avsender dette, stipulere behandlingstid, og dersom det drøyer, vise
avsender respekt ved å minne om at det jobbes med saken og stipulere når styret
venter å ha den løst".

Styrets innstilling: Styrets forslag til vedtak
Forslaget vedtas ikke.

I gjeldende «Instruks for styret» står det følgende i avsnitt 1.3
Styrets ansvar

* styret skal besvare spørsmål fra beboerne og andre snarest
mulig - senest 14 dager etter at henvendelsen er mottatt.
Dersom endelig svar krever saksbehandlingstid skal styret gi
beskjed om dette i første besvarelsen.

Styrets vurdering er at dette i de aller fleste tilfellene er mer
enn tilstrekkelig svarfrist for den enkelte. Noen av dere har
også erfart at i akutte situasjoner har styrets svartid vært
særdeles kort. Det vil selvfølgelig kunne være unntak, men det
betyr ikke at reglene må endres.

Tidsbruk er et viktig moment i denne saken. Vi har eksempler
på at en avsender enkelte ganger sender mer enn en e-post
daglig og som krever opptil 60 e-poster i året. Redusert
svarfrist gir ikke bedre løsning.

Med hensyn til kommunikasjonsform viser vi til gjeldende
«Vedtekter» der det står følgende i Kapittel 10 -pkt. 10.2
Styrets oppgaver (pkt. 4)
* Meldingsformatet som styret og andelseierne benytter skal
være elektronisk i form av e-mail". Unntaket er dersom en
andelseier reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon.

Styret forholder seg i all hovedsak til gjeldende instruks
vedrørende svarfrister - og alltid til riktig kommunikasjonsform.

4.6 Regler for garasje, carport og merket parkeringsplass

Forslagsstiller : NN

Bakgrunn

Regler for garasje, carport og merket parkeringsplass i Solkollen borettslag sier i
punkt 6.

Felleskostnader – siste setning at "Styret fastsetter beløpets størrelse".

Saksopplysning

Felleskostnadene for garasje, carport og biloppstillingsplass må være graderte da det
er ulikt krav til vedlikehold, bruk av strøm og forsikringskrav. Det er også ulikt hvilket
beløp garasjer og carporter har innbetalt siden bygging.

Det er viktig at generalforsamlinga er den instansen som vedtar nye satser for
vedlikehold, strøm og forsikring – det gjør prosessen transparent og åpen og sikrer en
demokratisk prosess der alle blir hørt.

Forslag til vedtak: Regler for garasje, carport og merket parkeringsplass i Solkollen borettslag punkt 6.
Siste setning i punkt seks endres til: "Generalforsamlinga fastsetter beløpets størrelse".

Styrets innstilling: Styrets forslag til vedtak
1) Forslaget vedtas ikke
2) Styret fastsetter som tidligere beløpets størrelse basert på drøftinger og innspill fra eierne i budsjettprosessen hver høst.

Styret sendte senest 21. november 2024 ut info til både andelseiere i borettslaget samt eierne av carporter, garasjer og parkeringsplasser med detaljert budsjettforslag - inkludert priser - for 2025.

Informasjonen vedrørende garasjer m.v. var samtidig også detaljert på vedlikeholdstiltak.
Styrets vurdering er at samlet oversikt over budsjett og regnskap definitivt er transparent!

Prisen for strøm og forsikring har vi liten påvirkning på - dagens styre leser av strømmen slik at kostnadene beregnes månedlig gjennom året med endelig avregning i november hvert år.

Styret har ikke mottatt noen forslag fra eierne til nye tiltak.
Styret har de to siste årene selv initiert vedlikeholdstiltak som vask/olje av bygg samt befaring av tak mm. Regnskapet oversendes til andelseierne for både borettslag og garasjer mv. i forbindelse med GF og revisorgodkjent årsregnskap.

Det vil være tidkrevende for styret å måtte håndtere budsjettforslag i både november og på våren hvert år.

Endringer i felleskostnadene - gjelder også månedlig beløp til vedlikehold av garasjer mv. - håndteres i dag parallelt med kommende års budsjett for borettslaget med leveringsfrist til SØBO 15. november hvert år.

4.7 Vedtekter - Kapitel 5.1 - Andelseiers vedlikeholdsplikt-pkt. 5.3

Bakgrunn

Vedtekter for Solkollen borettslag sier i punkt 5. (3) "Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning."

Saksopplysning

Dette er et ansvar som er borettslagets, og det er urimelig å pålegge andelseierne ansvaret.

At borettslaget har ansvaret, bekreftes i punkt 5-2 (2) hvor det påpekes at rør og ledninger "som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like".

Forslag til vedtak: Vedtekter for Solkollen borettslag punkt 5. (3) endres til "Innvendig kloakkledning i boligene, er andelseiers plikt å holde åpen, og eventuelt bekoste staking. Borettslaget har ansvaret for kloakkledningen fra bolig og fram til hovedledningen.
Andelseier plikter å rense eventuelle sluker på veranda og balkonger."

Styrets innstilling: Styrets forslag til vedtak

Forslaget vedtas ikke.

Styret vurderer dette forslaget å være en marginal endring av allerede eksisterende vedtekter
Kap.5.1. hvor det står :

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

Vedlikeholdsplikten til både andelseierne og borettslaget er særdeles sentrale punkter i den daglige driften i borettslaget. Styrets vurdering er at endringen ikke gjennomføres.

Disse kapitlene må sees på samlet og styret anbefaler derfor at dette arbeidet ikke gjennomføres som enkeltstående justeringer av eksisterende vedtekter.

4.8 Vedtekter - Kapitel 5.1 - Andelseiers vedlikeholdsplikt-pkt. 5.5

Forslagsstiller : NN

Bakgrunn

Vedtekter for Solkollen borettslag sier i punkt 5. (5) "Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført av innbrudd og uvær."

Saksopplysning

Ansvar ved uvær er nedfelt i "Lov om naturskadeforsikring".

Det er en norsk lov som utvider forsikringer mot brannskader til også å gjelde naturskader.

Forsikringa gjelder dersom ikke andre forsikringer dekker skadene.

Forslag til vedtak: Vedtekter for Solkollen borettslag punkt 5. (5) endres til "Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd dersom skaden ikke dekkes av borettslagets eller andelseiers forsikring. Dersom skaden skyldes en annen andelseier, dekker borettslaget skaden (ref. punkt 5. (1))"

Styrets innstilling: Styrets forslag til vedtak
Forslaget vedtas ikke

Styret vurderer dette forslaget å være en marginal endring av allerede eksisterende vedtekter Kap.5.1.hvor det står :

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

Vedlikeholdsplikten til både andelseierne og borettslaget er særdeles sentrale punkter i den daglige driften i borettslaget. Styrets vurdering er at endringen ikke gjennomføres.

Disse kapitlene må sees på samlet og styret anbefaler derfor at dette arbeidet ikke gjennomføres som enkeltstående justeringer av eksisterende vedtekter.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring - Nytt Kapittel 6 pkt. 6-2 Tidligere oppførte tiltak

Bakgrunn

Styret foreslo i fjor som endring til vedtektene et nytt underpunkt Kapittel 6-2 Tidligere oppførte tiltak. under Kapittel 6. Søknadspliktige tiltak for andelseier. Forslaget oppnådde da ikke tilstrekkelig flertall.

Vår opplevelse var at vi ikke klarte å forklare forslaget godt nok. Vi håper forklaringen nedenfor gjør det lettere å forstå verdien av at dette tillegget er innarbeidet i vedtektene.

Vedtektene er fra 22.08.2006 og har derfor ingen formuleringer om tidligere oppførte private/egne tiltak som er gjort etter at andelene ble solgt i 2008. Styret har heller ikke funnet vedtak tilbake i tid som omhandler disse, og dette ønsker vi å rette opp i og tydeliggjøre nå.

Begrunnelse

Både andelseierne og styret vil ha stort utbytte av det tillegget vi nå vil innarbeide i vedtektene. Mye av styrets arbeide er knyttet til spørsmål om vedlikehold av både utvendige og innvendige arealer; dette er naturlig sett ut fra at borettslagets bygg og arealer er 17 år gamle. Det er derfor viktig for både andelseierne og styret at vi har felles forståelse for vedlikeholdsplikten og det økonomiske ansvaret som følger med boligen.

Det er også verdifullt for hver enkelt av oss som andelseiere å ha dette vedtektsfestet. Ved f.eks. salg av andelen har selger (f.eks. vi som bor her nå) et stort informasjonsansvar overfor kjøper - spesielt når det gjelder private/egne tiltak som bare en selv nyter godt av. Når vi nå får innarbeidet dette nye kapitlet er denne informasjonen gitt i vedtektene.

Tiltak som ikke var omfattet av det opprinnelige prospektet i 2008 og som i etterkant er anskaffet av enkeltpersoner tilhører ikke borettslaget. Vedlikeholds- og kostnadsansvaret påligger derfor den andelseieren / andelen som har anskaffet eller eier dette; f.eks. varmepumper, markiser mv.

Nytt punkt

6-2 Tidligere oppførte tiltak

- (1) Bestemmelsen gjelder alle oppførte tiltak som ikke var en del av det opprinnelige prospektet og som andelseier har betalt for selv.
- (2) Andelseieren har ansvar for drift, vedlikehold og kostnader knyttet til egne tiltak som:
Kabeltrekk i tilknytning til el-billader, levegger mellom uteplasser i 1. etg, levegg i tre i forlengelse av yttervegg på terrassen i 3. etasje 24 J, markiser, skillevegger i glass mellom terrassene i 3. etasje, varmepumper inkl. rørgjennomføringer, terrasse- og verandagulv, gulv uteplass.
- (3) Andelseier plikter å dekke ekstrakostnader for borettslaget til eventuelt merarbeid grunnet tiltak nevnt over.

Forslag til vedtak: *Nytt «Kapittel 6-2 Tidligere oppførte tiltak» innarbeides i vedtektene*

Styrets innstilling: Mye av styrets tid gjennom året handler om vedlikehold og økonomi. Vi fremmer denne saken på nytt fordi vi anser den som særdeles viktig for både hver enkelt andelseier og borettslaget.

Det kan ikke være slik at fellesskapet skal belastes for kostnader for tiltak som en enkelt andelseier nyter godt av og eier alene.

Vedtekter pr 28.04.2025 med innarbeidet nytt Kapittel 6-2 følger vedlagt

5.2 Instruks for styret - endring i pkt 3 Styrets arbeide

Bakgrunn

Antall styremøter gjennom året varierer, men det blir vanligvis gjennomført 5-8 styremøter pr år. Styremøtenes varighet er fra 2 -3 timer hver gang.

Styreleder innkaller til styremøtene og har som oftest mye arbeide både før og etter styremøtene gjennom saksforberedelse, faktainnsamling og sammendrag til møtene samt utarbeidelse av utkast til protokoll mv etter møtet. Saksinnkalling sendes fortrinnsvis ut ca. en uke før styremøte, men det gjøres unntak.

Begrunnelse

For å fordele arbeidsbelastningen blant styrets medlemmer - inkludert varamedlemmer - er det ønskelig med en presisering i instruksene at møtestedet ruller mellom medlemmene fra gang til gang. Styrets medlemmer avtaler seg imellom hvor neste møte gjennomføres.

Endret «Kapittel 3. Styrets arbeide» (pkt. 3.1) ser slik ut etter at endringen er innarbeidet:

3. Styrets arbeide

3.1 Styremøter - årshjul

Møtested for styremøtene ruller mellom styremedlemmene fra møte til møte.

Styret tilstreber å informere beboerne på en god måte basert på planlagte møter og aktiviteter som skjer gjennom året. Styret skal derfor utarbeide et årshjul som angir omtrentlige tidspunkter for planlagte møter og aktiviteter gjennom året - eksempelvis

- generalforsamling
- styremøter
- dugnader
- sosiale arrangementer
- brannøvelser
- befaringer
- andre aktiviteter

Årshjulet utarbeides i første styremøte etter generalforsamlingen og distribueres beboerne.

Dokumentet skal være veiledende for styrets aktiviteter gjennom året.

Forslag til vedtak: *Forslaget vedtas.*

Styrets innstilling: Styret foreslår derfor at teksten i pkt. «3.1 Styremøter-årshjul» under «Kapittel 3. Styrets arbeide» endres ved at teksten «Møtested for styremøtene ruller mellom styremedlemmene fra møte til møte» innarbeides.

6. Styrehonorar

Det er i budsjettet for 2025 satt av kr 40.000 til styrehonorar.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 40.000.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Egil Ausland
Styremedlem, Kari Lindgaard
Styremedlem, Karen Sophie Wahlberg Lund
Varamedlem, Reidun Hultmann
Varamedlem, Kari Ann Strømme

7.1 Valg av styreleder

Egil Ausland er på valg - styrets forslag er gjenvalg for 2 nye år

Forslag til vedtak: Egil Ausland gjenvelges som styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Karen Sophie Wahlberg Lund er på valg
Styret foreslår gjenvalg for 2 nye år

Kari Lindgaard - ønsker å fratre (er ikke på valg; styret har vært informert)
Styret foreslår Magnus Myrvold som nytt styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt

Karen Sophie Wahlberg Lund - gjenvelges for 2 år

Magnus Myrvold - velges for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Reidun Hultmann - er på valg
Styret foreslår gjenvalg for 1 år

Kari Ann Strømme - er på valg - ønsker ikke gjenvalg.

Styret arbeider med å finne en ny kandidat fram mot generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

NN - velges for 1 år

Reidun Hultmann - gjenvelges for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Styrets årsmelding for SOLKOLLEN BORETTSLAG 2024

Solkollen Borettslag - org. nr. 990256241- ligger i Kristiansand kommune. Borettslaget består av 30 leiligheter fordelt på tre bygg.

Styrets hovedoppgaver er drift og vedlikehold av bygg, eiendom og fellesarealer med unntak av deler som hver enkelt andelseier og beboer har ansvar for. Styret har også ansvar i forhold til HMS og for å fremme åpenhet, trivsel, trygghet og tillit i bomiljøet.

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet er avlagt på denne forutsetningen. Det er styrets oppfatning at resultatregnskapet og balansen gir en rettvise oversikt over driften i borettslaget i 2024 og borettslagets stilling ved årsskiftet.

Årsmeldingen gjelder for regnskapsåret perioden 1. januar 2024 - 31. desember 2024

Styret har bestått av

Ieder Egil Ausland Solkollen 20 I

styremedlem Kari Lindgaard Solkollen 20 A

styremedlem Karen Sophie Wahlberg Lund Solkollen 24 C

varamedlem Kari Ann Strømme Solkollen 20 D

varamedlem Reidun Hultmann Solkollen 20 J

Styrets arbeid i 2024

Styret

Styret ble valgt på generalforsamlingen 10. april 2024 og har i perioden avholdt 7 styremøter og behandlet 71 saker. Sakene har administrativt hovedsakelig handlet om vedlikehold og reparasjoner, budsjett, likviditet og regnskapsoppfølging i tillegg til andre saker av driftsmessig art.

Styret legger mye innsats i forberedelser og oppfølging av driftsrelaterte saker med særlig vekt på begrunnelse for vedtakene. Det er fortsatt behov for tydelighet og presiseringer i både vedtekter og andre regler i borettslaget for best mulig å unngå tvil og misforståelser.

Felles forståelse gjør styrets arbeide mindre krevende. Styret har som målsetting å skape et trygt og godt bomiljø og at borettslaget har en forutsigbar økonomi.

Det har gjennom året vært mye arbeide knyttet til enkeltsaker, og styret har som tidligere år mottatt og besvart et stort antall e-poster. Styret har ved flere anledninger rådspurt fagpersonale hos SØBO og fått god hjelp og veiledning fra erfarne og dyktige rådgivere på flere fagområder.

Styret har vært representert på interne digitale kurs og deltagelse på styredagen (SØBO-regi) samt eksterne kurs (Huseierne) med temaer som styrearbeid, juridiske vurderinger mv. Styret har fokus på arbeidet med HMS og oppfølgingen av internkontrollforskriften, og legger til grunn NBBL's veileder i arbeidet. Styrets sammensetning har bidratt med mye kompetanse på forskjellige områder.

Årsregnskapet

Samlet sett viser regnskapet et årsresultat på kr. 1.265.096. Årsresultatet disponeres til avdrag på langsiktige lån i Husbanken og Sparebanken Sør med i alt kr. 1.255.829.

Årets overskudd på driften utgjør dermed kr. 9.267. Disponible midler øker tilsvarende.

Det er på noen enkeltposter avvik mellom bokførte og budsjetterte kostnader. Avvik mellom regnskap og budsjett på driftskostnader utgjør i alt kr. 15.425. Styret ser fortsatt for seg en styrking av likviditeten.

Kortsiktig gjeld fra foregående år på kr 50.000 til forretningsfører er redusert til kr 0.

Budsjettet for 2025 for borettslaget og carporter/garasjer er vedtatt i styret.

Vedlikeholdsbudsjettet for borettslaget til blant annet maling av vinduer og verandadører i bygg 20 og andre vedlikeholdsposter utgjør for 2025 kr. 243.000. Carport- og garasjeiere har fått tilsendt spesifisert budsjett.

Utfordringer i driftskostnader fremover er blant annet fortsatt kostnadsøkning på forsikring og kommunale avgifter/renovasjon. Avfall Sør AS økte prisene betydelig i 2025 og reduserer også hentefrekvensen f.o.m. 2026 til hver andre uke på rest- og bioavfall i 2026. Dette vil kunne medføre ytterligere økte tømmekostnader i årene som kommer.

Garasjer og carporter

Kostnader til strøm, utstyr, forsikring og vedlikehold av garasjer/carporter utgjorde kr 19.575,38. Saldo på konto 2981 ved årsskiftet er kr. 11.909,25. Garasje- og carporteierne har betalt egne kostnader - borettslaget for felles carport til sykler. Alle eierne får tilsendt spesifisert driftsregnskap.

Det er regnskapsteknisk overført kr 2.880 fra borettslaget til garasjekonto for perioden 2015-2022. Beløpet gjelder tidligere manglende innbetaling til dekning av årlige driftskostnader.

Dugnad, vaktmesterordning og vedlikehold av fellesarealer og egne uteområder:

Det har vært gjennomført to dugnader - mai og september - begge med bra oppslutning og innsats fra de fremmøtte.

Daglig drift i borettslaget er tidvis krevende; dette gjelder blant annet vedlikehold. Styret arbeider for at flest mulig vaktmester- og enklere vedlikeholdsoppgaver løses ved dugnad for å holde felleskostnadene nede. Det kan være utfordrende å få gjennomført alle oppgavene til rett tid, og styrets medlemmer bidrar altfor ofte personlig for at de uktelige oppgavene skal bli utført. Styret anser at en om nødvendig må vurdere økning av felleskostnadene til kjøp av nødvendige tjenester for å kunne opprettholde dagens standard på drift og vedlikehold.

Avtale med «Sameiet Solkollen 40/70» - oppfølging området utenfor bygg 22 og 24:

Det har vært vanskelig å få til et godt fungerende samarbeide. Avtalen gjelder klipping av plenen mellom tomtegrensene samt vedlikehold av lekeapparater og lekeplassen. Styret hadde i september 2023 befaring med representant fra Kristiansand kommune v/ parkvesenet. Kommunen skulle følge opp befaringsen; det har ikke vært kontakt fra kommunens side i 2024. Solkollen borettslag har kontrollert lekeapparatene.

Avfallshåndtering

Styret inviterte andelseiere til medvirkning på innspill til Avfallsplanen 2025-2028 for Avfall Sør AS. Det kom ingen tilbakemeldinger fra andelseierne; styret kommenterte høringsutkastet skriftlig. Under budsjettarbeidet ble det informert om betydelig økte kostnader for tømming av restavfall i 2025. Høringsutkastet signaliserte også reduksjon i hente-frekvensen for rest- og bioavfall fra og med 2026. Det er viktig å redusere forbruket og kildesortere bedre slik at vi kan holde felleskostnadene lavest mulig.

Den beste kildesorteringen gjør vi der avfallet oftest oppstår -hjemme hos oss selv. Vi må alle gjøre en innsats for å unngå at vi fremover må tømme mer enn én dunk restavfall og bioavfall hver andre uke.

Til sist.....

Styret takker hver enkelt for innsats og initiativ ut over planlagte dugnader og andre aktiviteter. Dette er gode bidrag til trivselen i borettslaget. Vi har alle ansvar for å skape gode relasjoner og følge de reglene som er fastsatt i borettslaget. Styret har fremdeles en klar forventning om at henvendelser uansett form skjer i en høflig tone og at vi utviser gjensidig respekt overfor hverandre. Vi har fortsatt utfordringer å løse – la oss arbeide sammen om målene for å bli bedre og ha det godt i bofellesskapet vårt.

Styret
4. april 2025.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Vedlikehold og oppfølging

Malerarbeider:

Arbeidet med maling av vinder og verandadører på bygg 22 ble gjennomført til lavere kostnader enn opprinnelig tilbud. Det er i samråd med malerfirma besluttet å ikke male vinduer i svalgangen på noen av byggene ettersom disse har god standard pr i dag.

Carporter og garasjer:

Bærebjelker / dragere i takkonstruksjonen i carportene er vasket, og oljet/beiset to strøk. Arbeidet ble utført av Magnus Myrvold på forespørsel fra styret. Kostnadene ble forholdsmessig fordelt mellom borettslaget og garasjekonto.

Andre oppgaver

Avfalls- og vaktmesterboden:

Det er installert ny belysning og dørlås i vaktmesterboden. Det er montert plater som er grunnet og malt på gipsveggen mot vaktmesterboden. Skiltingen over avfallsdunkene er på plass.

Røykvarslere:

Det er installert i alt 123 nye røykvarslere i borettslaget som erstatning for de gamle fra 2008. Styret hadde mange forhandlinger på type og pris med de to leverandørene som var i finalen; sluttsummen ble kr. 39.000 lavere enn budsjettet. Borettslagets avtalepartner på Internkontroll elektro (El-punkt AS) hadde det beste og laveste tilbudet. Høyeste tilbud var på kr. 227.000 - (ikke forespurt løsning).

Radonreduserende tiltak:

Det er utbedret rørgjennomføringer og oppgradert koplinger, skiftet lamellspjeld mv. til en samlet kostnad på i underkant av kr. 75.000. Videre oppfølging avklares med bakgrunn i måleresultater vinteren 2025.

Befaring av tak på alle bygg:

Styret har fått gjennomført befaring av tak på alle bygg. En større skade på bygg 24 og delvis 22 har en antatt kostnad på kr. 55.000 - arbeidet er utført vinteren 2024/2025. Kostnadene påløper i regnskapet for 2025. Den generelle standarden på tak er etter byggenes alder tilfredsstillende.

Ikke planlagte vedlikeholdsarbeider

- Manglende tetting mellom grunnmur og yttervegg i 1.etg.
- Utvendig levegg i 1.etg løsnet fra opprinnelig feste - reparert av Magnus Myrvold

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Drift og vedlikehold - langtidsbudsjett:

Det er gjort avtale om prisreduksjon på malerarbeider av vinduer og verandadører på bygg 20 i 2025. Styret har reforhandlet tilbudspriser til borettslaget gitt i 2023. Styret har også inngått intensjonsavtale om prisreduksjoner i forhold til opprinnelig tilbud for årene 2026 og 2027 på resterende malerarbeider av vinduer i bygg 24 og olje av heishuset.

Styret engasjert høsten 2024 byggmester og takmester for å få en overordnet oversikt over viktige vedlikeholdsarbeider på både kort og lang sikt. Det ble blant annet konstatert skader på tak, kledning som må festes og dårlige rekkverk i svalganger. I tillegg gjenstår maling av vinduer i bygg 20 og 24 samt olje av heishuset. Utover dette kommer innmeldte vedlikeholdsbehov i egenkontroll fra andelseierne og andre behov for tiltak.

Styret igangsatte derfor et arbeide med formål å utarbeide langtidsbudsjett for både drift og vedlikehold. Arbeidet inkluderer likviditetsoversikt i den samme perioden. Målet er å få oversikt over flest mulig kjente tiltak i budsjettperioden 2025-2032.

Det er som utgangspunkt i beregningene lagt opp til generell prisvekst på 3,0% pr år og lavere prosentvis økning av felleskostnader enn de siste årene. Husbanklånet har bundet nåværende rentevilkår t.o.m. 2032. Dette budsjettarbeidet bør kunne være et godt utgangspunkt for økonomisk forutsigbarhet i årene som kommer.

Styret vil våren 2025 fremlegge langtids- og vedlikeholdsbudsjettet der kostnadsestimer er innarbeidet. Presentasjon vil være i eget eiermøte og inkludere prioritering av behov og oppgaver samt finansiering.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 77 SOLKOLLEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 211 712	1 103 340	1 211 721	1 283 213
Inndekning av renter		534 504	567 588	538 586	507 300
Inndekning av ord. avdrag		1 237 594	1 207 466	1 234 518	1 264 500
Inndekning av IN avdrag	0	21 502	51 780	0	0
Innbetalt kabel TV		189 810	179 340	192 000	198 200
Innbetalte dugnadspenger		28 800	28 800	28 800	28 800
Sum inntekter		3 223 922	3 138 313	3 205 625	3 282 013
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	11 313	10 688	11 300	11 800
Styre honorar	2	40 000	40 000	40 000	40 000
Forretningsfører honorar		63 999	61 976	59 000	63 900
Rådgivningstjenester		6 529	57 613	10 000	5 000
Kontingent boligbyggelag		10 000	9 750	9 750	10 000
Andre tjenester		0	12 188	5 000	7 000
Lønn	3	1 250	1 075	0	7 300
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	6 624	5 909	5 640	6 700
Vedlikehold/serviceavtaler	4	413 712	189 244	394 020	390 513
Kabel-tv		190 343	181 672	192 000	198 200
Forsikring		237 515	215 922	237 500	279 200
Kommunale avgifter		420 863	361 329	408 631	444 700
Strøm		22 481	9 457	38 900	26 400
Renhold, fellesareal		181	178	1 000	1 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		2 215	9 607	10 000	12 000
Kontorrekvisita, trykksaker		3 634	913	0	1 000
Telefon og porto		1 068	0	0	1 500
Drift maskiner		2 721	1 626	1 600	3 400
Andre driftsutgifter	5	13 499	25 554	8 180	12 900
Sum driftskostnader		1 447 946	1 194 700	1 432 521	1 522 513
Driftsresultat		1 775 976	1 943 614	1 773 104	1 759 500
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		22 929	7 551	0	8 000
Annen finansinntekt		4 315	2 955	0	4 300
Rentekostnad		538 123	567 621	538 586	507 300
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-510 879	-557 115	-538 586	-495 000
Arsresultat	6, 7	1 265 096	1 386 498	1 234 518	1 264 500
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-1 265 096	-1 386 498	1 234 518	1 264 500
Sum disponering av resultat		-1 265 096	-1 386 498	1 234 518	1 264 500

Balanserapport klient 77 SOLKOLLEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	12 580 000	12 580 000
Bygninger	8, 9	50 000 000	50 000 000
Garasjer	8, 9	1 859 000	1 859 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		64 439 000	64 439 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 806	2 051
Andre fordringer	10	133 318	125 794
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		82 958	47 445
Innestående på særvilkår		136 973	231 849
Skattetrekkkonto, bundne midler		340	0
Sum omløpsmidler	6	362 395	407 139
SUM EIENDELER		64 801 395	64 846 139

Balanserapport klient 77 SOLKOLLEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		150 000	150 000
Annen egenkapital		18 405 911	18 405 911
Årets resultat		1 265 096	0
Sum egenkapital	7	19 821 007	18 555 911
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9, 11	20 579 101	21 803 859
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 11	401 089	432 160
Borettsinnskudd	9, 11	22 080 000	22 080 000
Garasjeinnskudd etc pantsikret	9, 11	1 799 000	1 799 000
Sum langsiktig gjeld		44 859 190	46 115 019
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 487	19 855
Gjeld til forretningsfører		0	50 000
Leverandørgjeld		86 028	80 086
Skyldig off. myndigheter		510	16
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		394	115
Påløpne renter		427	462
Annen kortsiktig gjeld	12	13 353	24 676
Sum kortsiktig gjeld	6	121 198	175 210
Sum gjeld		44 980 388	46 290 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 801 395	64 846 139

SOLKOLLEN BORETTSLAG

Kristiansand, 03.04.2025

(Signert elektronisk)

Egil Ausland
Styreleder

Karen Sophie Wählberg Lund
Styremedlem

Kari Lindgaard
Styremedlem

SOLKOLLEN BORETTSLAG

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet 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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJ ON	11 313	10 688
Sum	11 313	10 688

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	40 000	40 000
Sum	40 000	40 000

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	3 280	960
5150 OPPTJ ENTE FERIEPENGER	394	115
5190 ANDRE PÅLØPNE LØNNSKOSTNADER	-2 424	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	6 160	5 790
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	56	16
5510 Fast bilodtgjørelse	409	103
Sum	7 874	6 984

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.
Det er ikke utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	110 595	26 300
6601 GARASJ ER VEDLIKEHOLD	3 300	360
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	8 188	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	4 386	4 367
6606 VEDLIKEHOLD FELLESAREAL-ANLEGG INNV.	3 546	0
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	30 978	17 610
6609 KJ ØP AV MALING	0	1 230
6614 EGENANDEL SKADER	10 000	10 000
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	92 053	0
6629 SERVICE VENTILASJ ON/ RADON	87 384	87 860
6630 BRØYTING	21 403	16 138
6648 PER. VEDLIKEHOLD HEIS	14 900	0
6690 DUGNADSUTBET ALINGER	26 981	25 379
Sum	413 712	189 244

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	5 072	17 415
7100 BILGODTGJ ØRELSE, OPPGAVEPLIKTI	1 022	367
7140 REISEKOSTNADER, IKKE OPPGAVEPL	33	38
7440 KONTINGENT NBBL	1 980	1 980
7720 GENERALFORSAMLING	1 500	2 500
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 267	2 731
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	750	523
Sum	13 499	25 554

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	231 929	104 681
Årets resultat	1 265 096	1 386 498
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 255 829	-1 259 250
B. Årets endringer i disponible midler	9 267	127 248
C. Disponible midler UB	241 197	231 929
Omløpsmidler	362 395	407 139
- Kortsiktig gjeld	121 198	175 210
Disponible midler 31.12	241 197	231 929

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	150 000	150 000
Annen egenkapital 01.01	18 405 911	17 019 412
Årets resultat	1 265 096	1 386 498
Sum egenkapital 31.12	19 821 007	18 555 911

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Honda Snøfres	Garasjeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 000 000	12 580 000	27 800	1 859 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 000 000	12 580 000	27 800	1 859 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	27 800	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	50 000 000	12 580 000	0	1 859 000
Anskaffelsesår :	2008	2008	2013	2014
Antatt levetid i år :			5	

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

Note 9 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	44 859 190	46 115 019
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	4 968 890	5 230 455
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	64 439 000	64 439 000

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer kr 133 318,- består av 2 poster:
 Kr 121 637,- er periodiserte faktura fra leverandører .
 Kr 11 681,- er tilgode beløp hos Klare Finans.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Husbanken
Formål:	Vedlikehold	
Lånenummer:	30008380593	115036113
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2008
Rentesats:	5.75 %	2.386 %
Betingelser:	Flytende rente 5,70%	Fastrente til 01.09.2032
Beregnet innfridd:	25.06.2046	31.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	800 000	40 500 000
Lånesaldo 01.01:	432 160	21 803 859
Avdrag i perioden:	31 071	1 224 758
Lånesaldo 31.12:	401 089	20 579 101
Andelssaldo 01.01:	315 515	4 914 940
Innbetalt IN i perioden:	21 502	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	6 986	276 080
Andelssaldo 31.12:	330 031	4 638 859
Sum pantegjeld for lån:	731 120	25 217 960

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115036113	10	933 999	9 339 990
	14	747 199	10 460 786
	1	373 599	373 599
	1	280 200	280 200
	1	124 533	124 533
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008380593	3	28 043	84 129
	3	25 248	75 744
	5	22 441	112 205
	6	21 502	129 012

Pantegjeld

Det understrekes at dagens låneavtale og forutsetninger ligger til grunn, og at beregningen gjelder effekten av avdrag isolert sett. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, og fra hvilke tidspunkt. Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om utvikling i de månedlige felleskostnadene i fremtiden, og man må utvise forsiktighet med å bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret.

Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen.

Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

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

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant. Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag. Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld kr 13 353,- består av:

kr 11 909,- Konto 2981 Garasjeanlegg inneholder innbetalte driftsinntekter fra garasjeeierne, fratrasket forsikringsdelen til garasjeanlegget, strømkostnader og div vedlikehold/utstyr. Beløpet i balansen utgjør den restverdi som garasjeeierne har til gode av boligselskapet, som skal brukes til fremtidig drift og vedlikehold.

Og kr 1 444,- skyldig utlegg som er oppgjort i 2025.

Resultat og balanse med noter for SOLKOLLEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SOLKOLLEN BORETTSLAG

Styreleder	Egil Ausland (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Karen Sophie Wahlberg Lund (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Kari Lindgaard (sign.)	04.04.2025

Til generalforsamlingen i SOLKOLLEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SOLKOLLEN BORETTSLAG som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 08. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedtekter for Solkollen borettslag

- vedtatt 28.04.2025

Org nr 990 256 241 tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag (SØBO).

1. Innledende bestemmelser

Formål

Solkollen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-1 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag (SØBO) som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr 5.000,00
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med Borettslagsloven §4-2 (1). Det samme gjelder for selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune for å skaffe boliger til vanskeligstilte
- (4) Andelseierne skal få utdelt et eksemplar av borettslagets vedtekter fra styret ved overtagelse av andelen.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 1 vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven §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 som er nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagsloven § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Generalforsamlingen fastsetter «Husordensregler» og evt. andre ordensregler for eiendommen. Dersom det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret likevel samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
- (6) Generalforsamlingen fastsetter «Regler for biloppstillingsplasser, carporter og garasjer»

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 opptil tre år.
 - Andelseieren er en juridisk person
 - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven §3 andre ledd.

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

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

- (3) Andelseier som bor i bolig 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 Andelseieren vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

- (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 rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine - jf. borettslagsloven §§5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

6. Søknadspliktige tiltak for andelseier

6-1 Andelseiers søknads- og vedlikeholdsplikt

- (1) Nye tiltak som har betydning for fremtidige kostnader knyttet til drift, vedlikehold, og reparasjon av bygninger og annen infrastruktur skal godkjennes av styret før igangsettelse. Dette gjelder eksempelvis varmepumper, kabeltrekk, terrasser, skillevegger/levegger, nabogjerder og andre synlige tiltak.
- (2) Andelseier har ansvar for kostnader knyttet til oppføring, drift og vedlikehold/reparasjon samt ved fjerning av egne tiltak.
- (3) Andelseier plikter å dekke ekstrakostnader for borettslaget til eventuelt merarbeid grunnet tiltak nevnt over.

6-2 Tidligere oppførte tiltak

- (1) Bestemmelsen gjelder alle oppførte tiltak som ikke var en del av det opprinnelige prospektet og som andelseier har betalt for selv.
- (2) Andelseieren har ansvar for drift, vedlikehold og kostnader knyttet til egne tiltak som:

- Kabeltrekk i tiknytning til el-billader, levegger mellom uteplasser i 1. etg, levegg i tre i forlengelse av yttervegg på terrassen i 3. etasje 24 J, markiser og skillevegger i glass mellom terrassene i 3. etasje, varmepumper inkl. rørgjennomføringer, terrasse- og verandagulv, gulv uteplass.

- (3) Andelseier plikter å dekke ekstrakostnader for borettslaget til eventuelt merarbeid grunnet tiltak nevnt over.

7. Eiendom og bygninger - disponering og fargevalg

7-1 Borettslagets eiendom

- (1) Det tildeles ikke særskilt bruksrett av fellesarealer til andelseiere enkeltvis
- (2) Felles utvendige og innvendige hekker skal ha samme høyde
- skal klippes slik at det er luft mellom hekken og bygningen
 - skal ikke hindre at brannstigene kan felles ut og benyttes

7-2 Borettslagets bygninger

- (1) Alle bygg i borettslaget skal ha et harmonisk uttrykk.
- (2) Eksisterende fargevalg og materialer skal ikke fravikes.
- (3) Skillevegger/levegger eller nabogjerde i 1. etg. skal være i tre
- skal ha samme farge som byggene
 - skal ikke hindre at brannstigene kan felles ut og benyttes

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 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.

8-2 Pålegg om salg

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.

8-3 Fravikelse

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

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.

9-2 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 gangers folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 eller 4 andre medlemmer og to varamedlemmer.
- (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. Styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

10-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, forskrifter, 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.
- (4) Meldingsformatet som styret og andelseierne benytter skal være elektronisk i form av e-mail.

10-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
 2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagsloven § 3-2 andre ledd.
 3. Salg eller kjøp av fast eiendom.
 4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.

5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10-4 Representasjon og fullmakt

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

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

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

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (1) Godkjenning av styrets årsberetning
Godkjenning av årsregnskapet
Innmeldte saker fra andelseierne
Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
Valg av revisor
Fastsettelse av godtgjørelser til styret og revisor
Andre saker som er nevnt i innkallingen

- (2) Fastsette og endre «Instruks for styret»
Fastsette og endre «Husordensregler»
Fastsette og endre «Regler for biloppstillingsplasser, carporter og garasjer»

11-5 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.

Protokollen skal vise alle saker og vedtak som er behandlet i generalforsamlingen. Protokollen skal inneholde opplysning om hvilke stemmeberettigede andelseiere som var tilstede og hvem som deltok med fullmakt.

11-6 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.

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som er 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 unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

12-2 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.

12-3 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.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagsloven § 7-12:
 - Vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

FULLMAKT

NAVN: _____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

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

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

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

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

Leveres ved inngangen



Strek Arkitekter AS
Kongens gate 25
4610 KRISTIANSTAD S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200604781-11

Saksbeh: Tone Skajaa Rye

Dato: 06062008

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	SOLKOLLEN 24A,B,C,D,E,F,G,H,I og J	Eiendom:	151/2843
Tiltakshaver:	Boligen Sør AS	Adresse:	Birkedalsveien 80, 4640 SØGNE
Søker:	Strek Arkitekter AS	Adresse:	Kongens gate 25, 4610 KRISTIANSTAD S
Tiltaksart:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

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

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Tone Skajaa Rye
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA



Strek Arkitekter AS
Kongens gate 25
4610 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200604781-6

Saksbeh: Torleiv Lindtveit

Dato: 23.01.2008

**SOLKOLLEN 24A-J - 151/2843 - ENDRINGSTILLATELSE - OPPFØRING AV
LEILIGHETSBYGG (NORD).**

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

Byggeplass:	SOLKOLLEN 24A-J	Eiendom:	151/2843/0/0
Tiltakshaver:	Boligen Sør AS	Adresse:	Birkedalsveien 80, 4640 SØGNE
Søker:	Strek Arkitekter AS	Adresse:	Kongens gate 25, 4610 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endringer. Tegninger og situasjonsplan mottatt 04.09.2007 ligger til grunn for godkjenningen.

Endringssøknaden omfatter plassering og utforming av sportsboder og heis.

Det foreligger ikke merknader/protester til endringssøknaden.

Endringstiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Vedtak om endringstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen utløp av 3-årsfristen. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt og godkjennes før de gjennomføres.

Tidligere gitt tillatelse:

Tillatelse ble gitt 17.07.2006.

Søknaden:

Endringstiltaket omfatter plassering og utforming av sportsboder og heis. Søknaden er mottatt 04.09.2007 som en del av en større søknad omfattende endringer i 4 pågående tiltak. Endringstiltaket medfører ikke endringer i bygningens bruksarealer.

Gjeldende plangrunnlag:

Det vises til hovedvedtaket av 17.07.2006.

Beliggenhet og høydeplassering:

Det vises til hovedvedtaket av 17.07.2006.

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

Kontrollplan for viktige og kritiske områder:

Det vises til hovedvedtaket av 17.07.2006.

Merknader/protester:

Det er nabovarslet 4 endringstiltak i en søknad. Det foreligger merknader/protester kun til søknaden som omfatter endret plassering av søppelbod og tilbygging av garasjeanlegg og ikke de andre 3 endringstiltakene.

Ferdigstillelse:

Det vises til hovedvedtaket av 17.07.2006.

Behandlingsgebyr for byggesak:

På grunn av oversittet saksbehandlingsfrist med mer enn 3 uker er det ikke beregnet gebyr for saksbehandling av byggesaken.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan:

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat:

Klagen skal stiles til Fylkesmannen i Vest-Agder, men sendes til Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand S. Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg..

Klagefrist:

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan Plan- og bygningsetaten se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen:

Du må presisere/oppgi:

Hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om oppsettende virkning). Slik søknad sendes til Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om illeggelse av oppsettende virkning eller ikke, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning:

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven fvl. §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. Du vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved omgjøring av vedtak:

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten etter reglene i forvaltningsloven kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



STREK ARKITEKTER A.S

29.08.07

Kristiansand Kommune
Plan- og Bygningsetaten
Postuttak
4604 KRISTIANSAND

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Saksnr. 2006047781	Dok.nr. 4
- 4 SEPT. 2007	
Enhet/Saksbeh. PLBY	Arkivkode 151/2843
Unnt. off. iht.	

Deres ref.: 200604778, 200604780, 200604781 og 200604844

SOLKOLLEN, GNR. 151, BNR. 2843, KRISTIANSAND

**SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE OG OM RAMMETILLATELSE FOR
OPPFØRING AV GARASJER**

Vi viser til vår søknad av 27.04.06, med diverse tillegg av 16.05.06, om tillatelse til oppføring av 3 leilighetsbygg med til sammen 30 boenheter, samt til deres godkjenninger av tiltakene, datert 17.07.06.

Vedlagt følger søknad om endring av tillatelse (plassering og utforming av sportsboder og heis), samt søknad om oppføring av garasjer, inkludert omarbeidelse av søppelbod.

I godkjenningene av 17.06.07, er tiltakene delt opp i 4 forskjellige rammetillatelser. Dette er:

- Leilighetsbygg vest 200604778
- Leilighetsbygg øst 200604780
- Leilighetsbygg nord 200604781
- Sportsboder og søppelbod 200604844

Etter bearbeiding av prosjektet, og anmodning fra tiltakshaver og megler, ble det høsten 2006 og vinteren 2007 utarbeidet forslag til endring av sportsbodenenes plassering, endring av heisløsninger og omarbeidelse av søppelboder, kombinert med forslag til oppføring av 9 garasjer i rekke. Garasjerekken ble foreslått plassert på felles parkeringsplass nord på tomte.

Ovennevnte endringer ble nabovarslet 27.03.07, og det kom inn en protest til denne. Protesten er underskrevet av eiere/beboere på 7 av nabo og gjenboer eiendommene. Protesten gjelder "garasjeanlegg og endret plassering av søppelbod". Vi tar det derfor for gitt at ingen naboer har innvendinger til omplassering og endring av sportsboder og heis.

Hovedinnholdet i naboenes protest kan deles opp i følgende punkter:

1. Reguleringsformål (fellesareal parkering) der garasjene søkes oppført hevdes å være i strid med omsøkte tiltak.
2. Garasjeanlegget medfører uønsket fortetting av området.
3. Utsikten fra eiendommene Solkollen 7, 9 og 11 blir forringet.

4. Avstand mellom offentlig vei og omsøkte garasjer/søppelbod hevdes å bli mindre enn avstanden mellom godkjent parkeringsplass og vei.
5. Det stilles også spørsmålstegn til avstand mellom søppelbod og tomtgrenser, og om tiltakene vil redusere siktlinjer og trafikkssikkerhet i området.
6. Naboene stiller også spørsmål om tiltaket vi begrense antall parkeringsplasser for de planlagte leilighetene.

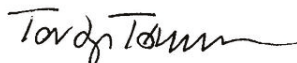
Vi vil gå gjennom, og kommentere naboenes kommentarer punktvis, og har i denne sammenheng følgende kommentarer og/eller avklaringer:

1. Reguleringsformålet, der det nå søkes oppført en garasjerekke med 9 garasjer og søppelbod, er i dag hovedsakelig "fellesområde parkering" for boligene i det aktuelle området. Den nordøstre delen er i dag regulert til byggeområde for boliger. Etter henvendelse til Plan- og Bygningsetatens advokat, får vi opplyst at han tolker det slik at det skal være mulig å oppføre garasjer på fellesområde for parkering, forutsatt at det ikke hindrer formålet, nemlig parkering for beboerne i byggeområde B4. Garasjene kan derfor ikke selges uavhengig av leilighetene de tilhører. Basert på dette mener vi det ikke er motstrid mellom omsøkte tiltak og reguleringsformålet.
2. Rent faktisk (i Plan- og Bygningslovens forstand) medfører tiltaket ikke en foretting, da både parkeringsplasser og garasjer er å betrakte som bebygde områder.
3. Det er praksis for oppføring av garasjer i de tilstøtende områdene. Utsiktstapet naboene påberoper seg, er utsikten til uteområdet og parkeringsplassen for beboere i leilighetsbyggene som nå er under oppføring. Vi mener den utsikten som tapes, ikke er av avgjørende betydning for naboene. Videre vil vi hevde at garasjene kan bidra til at de nye beboerne får en mer usjenert felles uteplass, noe som kan være av stor betydning for dem.
4. Minste avstand mellom garasjevegg og fortau forutsettes å være i tråd med kommunens gjeldene forskriftskrav, dvs. 1,5 meter fra reguleringsgrense til garasjevegg. I regulerings-/bebyggelsesplanen grenser vei og fortau direkte mot hverandre.
5. Regulerte siktlinjer berøres ikke av omsøkte tiltak.
6. Det regulerte antall parkeringsplasser (inkludert garasjeplassene) vil bli opprettholdt som følge av omsøkte tiltak.

Basert på ovennevnte forhold, vil vi anmode om en snarlig og positiv behandling, både av endringssøknaden og av søknad om oppføring av det kombinerte bygget for garasjer og søppelbod.

Vennligst ta snarlig kontakt dersom det er spørsmål, eller hvis det er forhold som krever ytterligere dokumentasjon.

Med vennlig hilsen


Tor Linge Tønnessen

STREK ARKITEKTER A.S
KONGENSGATE 25 - 4610 KRISTIANSAND
TELEFON: 380 99 510 – TELEFAKS: 380 99 511
e-post: tl@strek.no

2006 04778 · 2006 04780 · 2006 04781 · 2006 04844

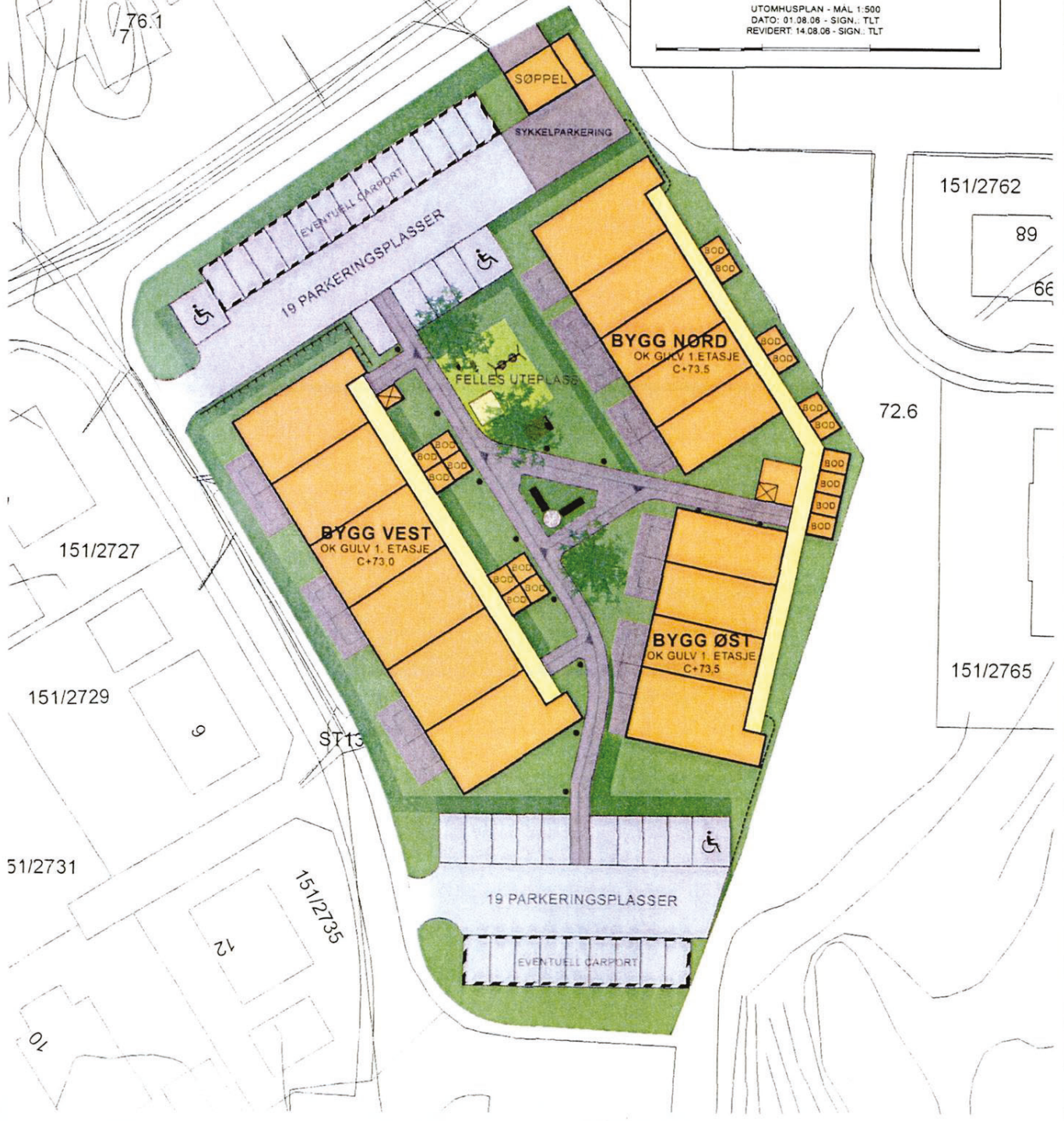
FORMINSKET FRA A3 TIL A4

STREK ARKITEKTER A.S.

 BYGGNINGER	 PLEN
 ADKOMST/BALKONG	 BUSKER
 PRIVAT UTEPLASS	 SANDLEK
 GANGVEI	 TRÆR
 PARKERING	 UTELYS
 LEDEFELT	 SNARVEI
 FORSTØTNINGSMUR	 VIPPEDYR
 SANDKASSE	 HUSKE

SOLKOLLEN
SOLKOLLEN, B4, GNR. 151, BNR. 2834, KRISTIANSAND

UTOMHUSPLAN - MÅL 1:500
DATO: 01.08.06 - SIGN.: TLT
REVIDERT: 14.08.06 - SIGN.: TLT





FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE-SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.:151 Bnr.:2843 Fnr.: Snr.:

Adresse: Solkollen 20A m.fl.

Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

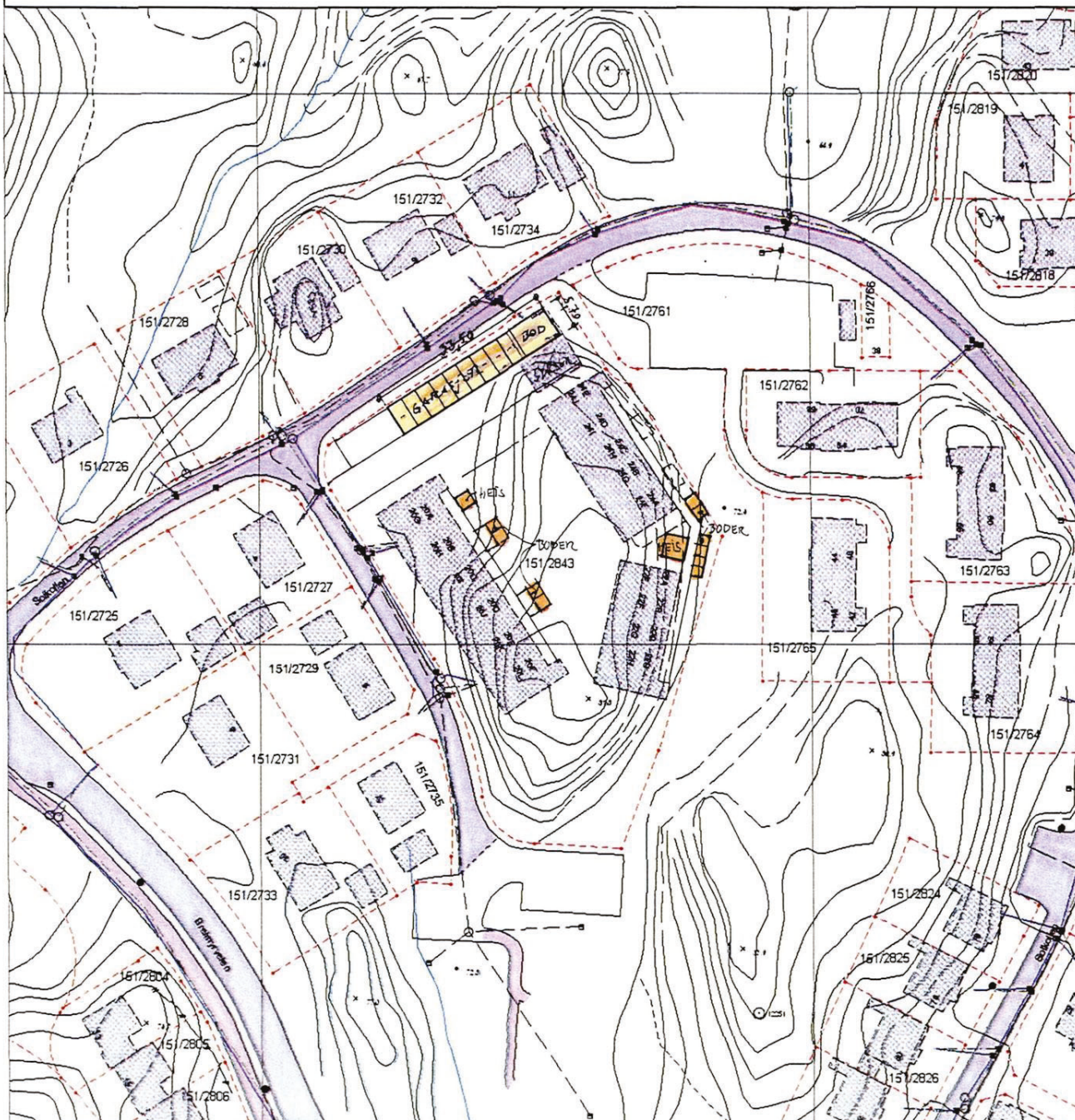
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

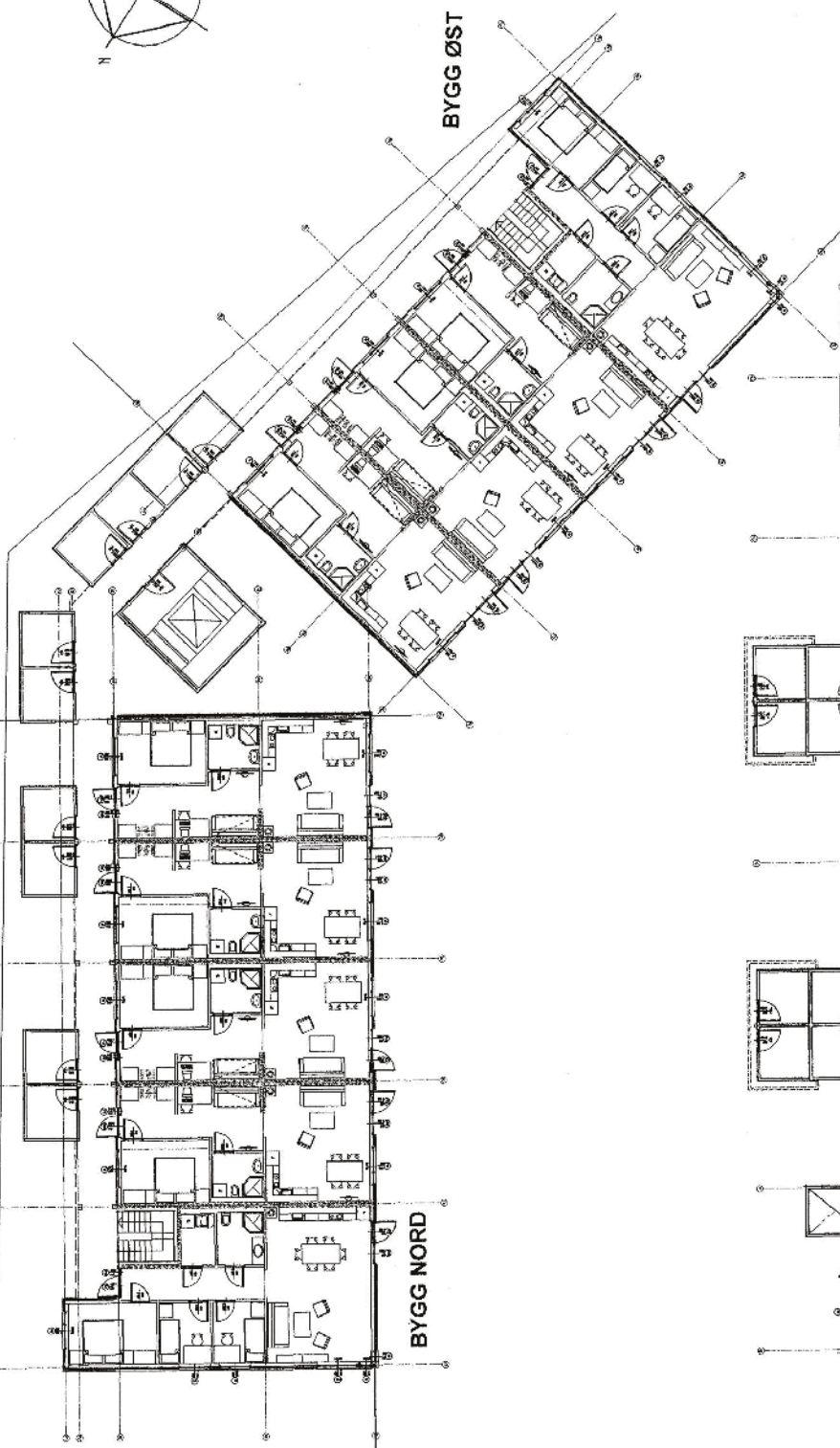
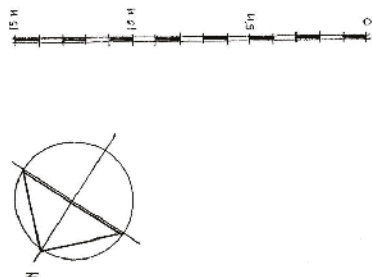
Målestokk: 1:1000

0 10.00 40.00 m

Dato: 27.03.2007

Sign.: rb





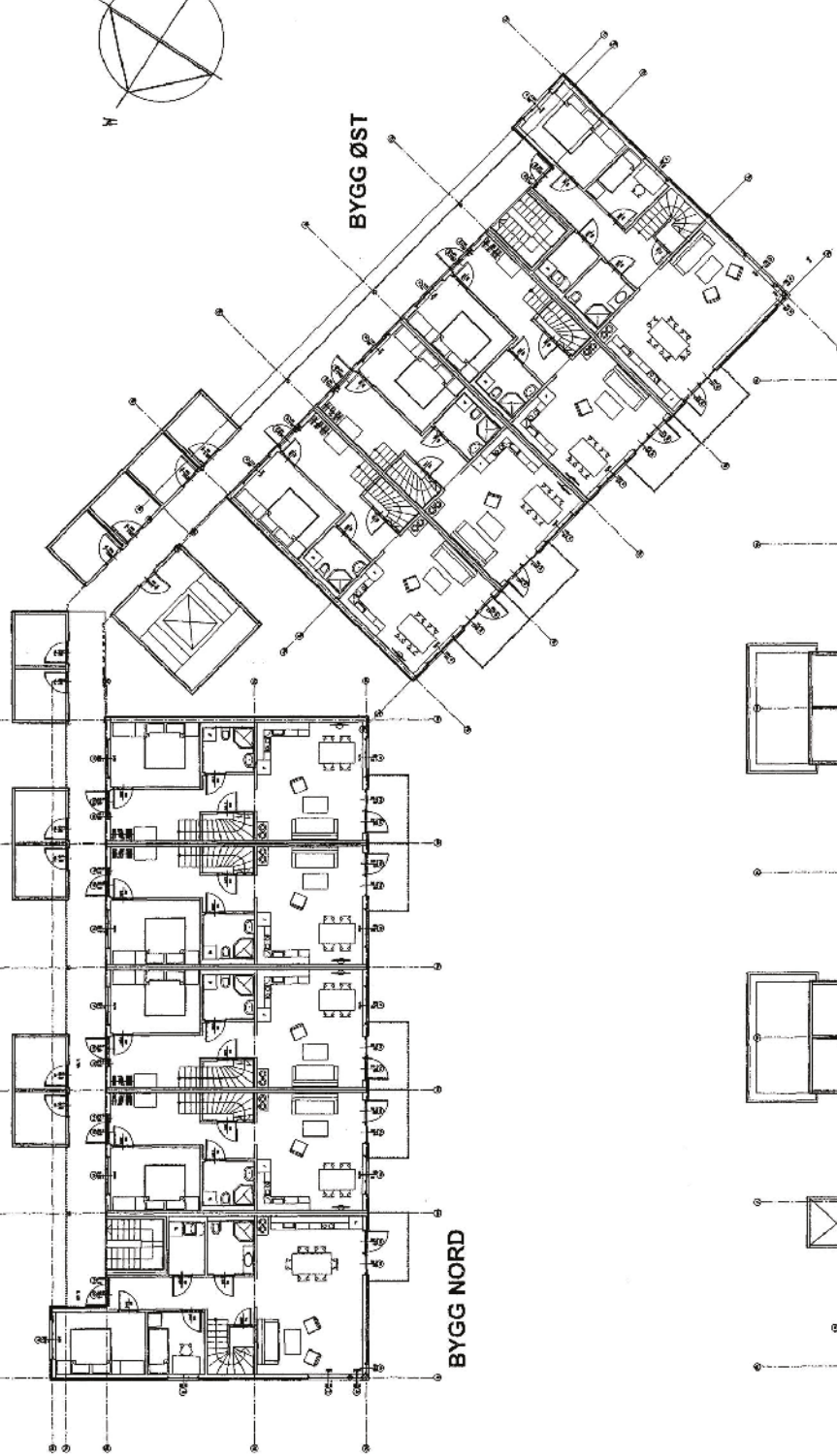
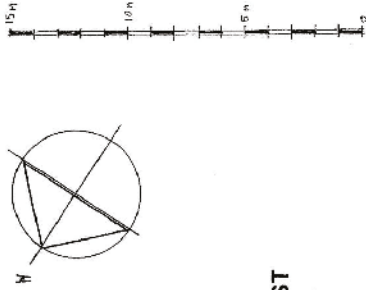
STREK ARKITEKTER A.S.
KONGSGATE 25 · 4610 KRISTIANSAND
TELEFON: 380 98 510 · FAKS: 380 98 511
e-post: tl@strek.no

LEILIGHETSBYGG
SOLKOLLEN
SAMMENSTILLING BYGG VEST, ØST OG NORD
B4, GNR. 151, BNR. 2834, KRISTIANSAND

PLAN - MÅL 1:200
DATO: 22.12.06 · SIGN.: *[Signature]*
SIST REVIDERT: 16.01.07 · SIGN.: *[Signature]*

PLAN 1. ETASJE

2006 04778 - 2006 04780 - 2006 04781



BYGG ØST

BYGG NORD

STREK ARKITEKTER A.S.
KONGSGATE 25 • 4610 KRISTIANSAND
TELEFON: 380 99 510 • FAKS: 380 99 511
e-post: tl@strek.no

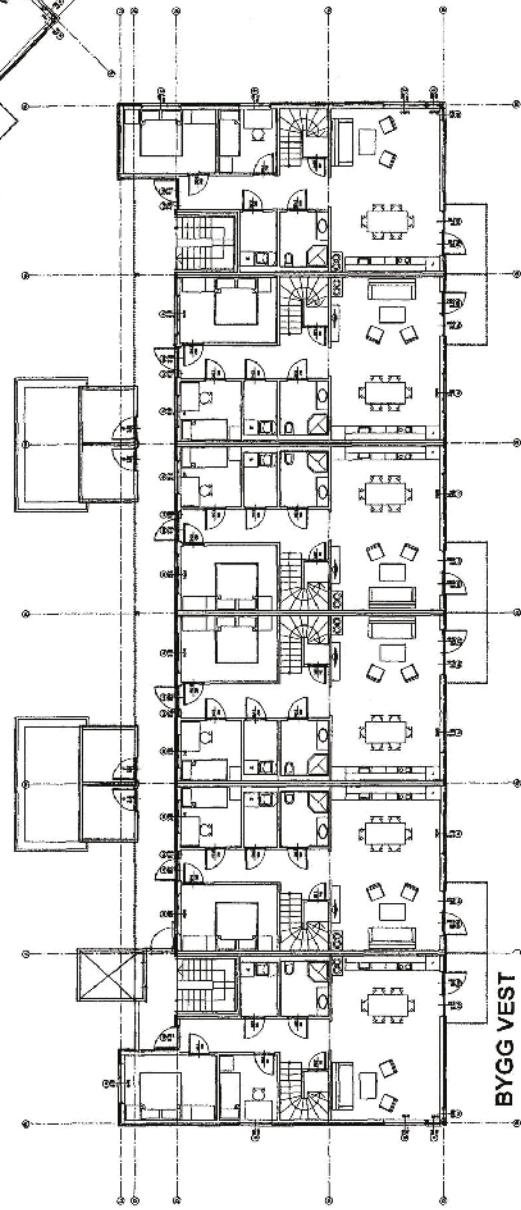
LEILIGHETSBYGG

SOLKOLLEN

SAMMENSTILLING BYGG VEST, ØST OG NORD
84. GNR. 151. BNR. 2834, KRISTIANSAND

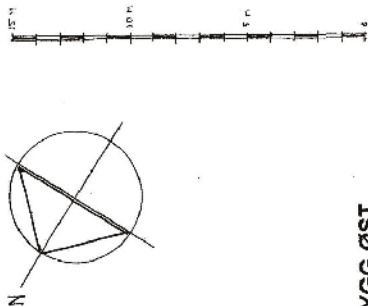
PLAN - MÅL 1:200
DATO: 22.12.06 • SIGN.: *[Signature]*
SIST REVIDERT: 16.01.07 • SIGN.: *[Signature]*

PLAN 2. ETASJE



BYGG VEST

2006 04 78 - 2006 07 80 - 2006 07 81



BYGG ØST

BYGG NORD

BYGG VEST



STREK ARKITEKTER A.S.
KONGENS LUGT 25 - 4616 KRISTIANSAND
TELEFON: 380 99 510 - FAKS: 380 99 511
e-post: t@streko.no

LEILIGHETSBYGG

SOLKOLLEN

SAMMENSTILLING BYGG VEST ØST OG NORD
BK, GNR. 151, BNR. 2834, KRISTIANSAND

PLAN - MÅL 1:200

DATE: 22.12.06 - SIGN.: *Trude Torgersen*
SIST REVIDERT: 16.01.07 - SIGN.: *Trude Torgersen*

PLAN 3. ETASJE

2006 04781



STREK ARKITEKTER
SIVILARKTEKT TOR LINGE TØNNESSEN
KONGENS GATE 25 - 4610 KRISTIANSAND
TELEFON: 390 99 510 - FAKS: 390 99 511
MOBIL: 915 39 320
e-mail: tl@strekk.no

FORSLAG TIL LEILIGHETER PÅ

SOLKOLLEN

SOLKOLLEN, B4, GNR. 151, BNR. 77, KRISTIANSAND

FASADE - MÅL 1:100

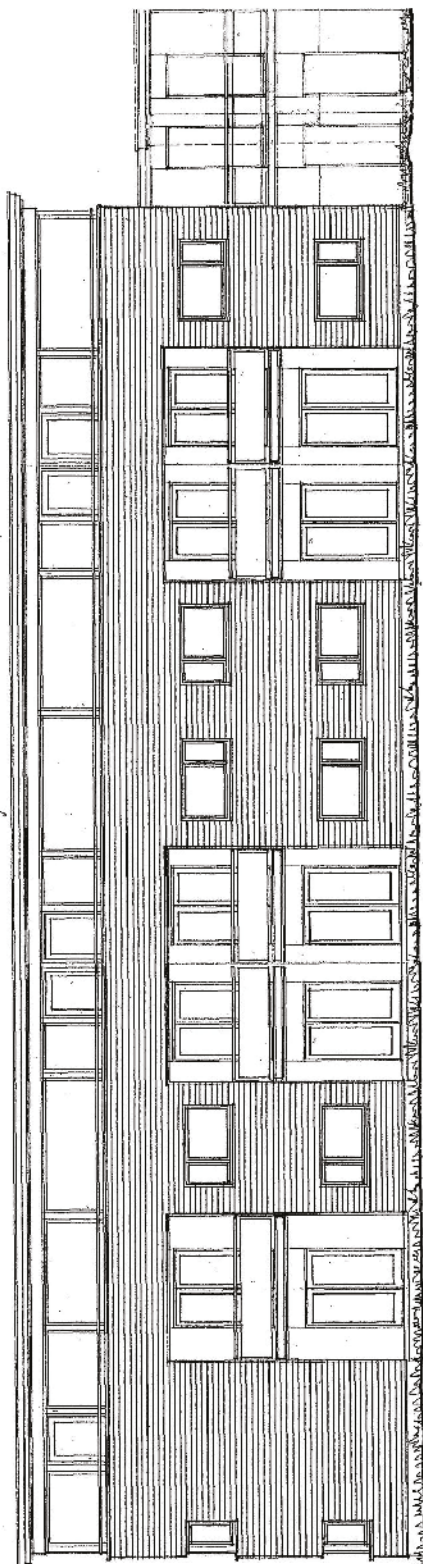
DATO: 05.09.06 - SIGN.: *Tor Linge*

REVIDERT: 12.12.06 - *T.L.*

BYGG NORD

FASADE SETT FRA SØRVEST

SIST REVIDERT: 14.02.07 - *T.L.*



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

2006 04781



STREK ARKITEKTER
SIVILARKITEKT TOR LINGE TØNNESSEN
KONGENS GATE 25 • 4810 KRISTIANSAND
TELEFON: 380 99 510 • FAKS: 380 99 511
MOBIL: 915 30 320
e-mail: t@strekk.no

FORSLAG TIL LEILIGHETER PÅ

SOLKOLLEN

SOLKOLLEN, B4, GNR. 151, BNR. 77, KRISTIANSAND

FASADE - MÅL 1:100

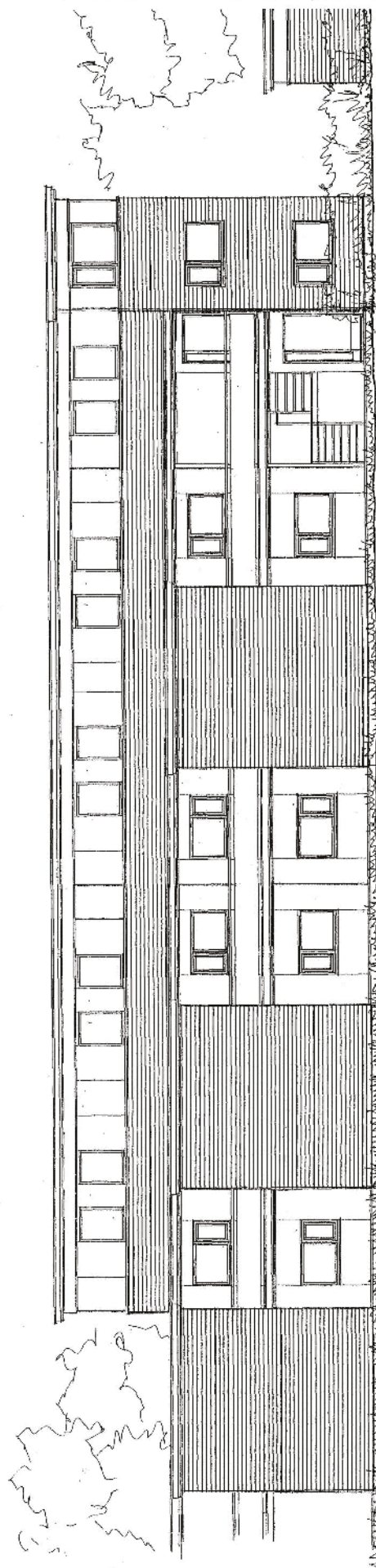
DATO: 05.09.05 - SIGN: T. L. T.

REVISED: 28.12.05 - T. L. T.

BYGG NORD

FASADE SEIT FRA NORDØST

31.12.2007 T. L. T.



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



Strek Arkitekter AS
Kongens gate 25
4610 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200604781-3

Saksbeh: Torleiv Lindtveit

Dato: 17.07.2006

**VEDR. SOLKOLLEN 24 - 151/2843 - SØKNAD OM TILLATELSE I ET TRINN
OPPFØRING AV LEILIGHETSBYGG (NORD).**

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

Byggeplass:	SOLKOLLEN 24	Eiendom:	151/2843/0/0
Tiltakshaver:	Boligen Sør AS	Adresse:	Birkedalsveien 80, 4640 SØGNE
Søker:	Strek Arkitekter AS	Adresse:	Kongens gate 25, 4610 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 27.04.2006 samt supplerende dokumentasjon mottatt 24.05.2006 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av leilighetsbygg med 10 boenheter.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Tiltaket omfatter oppføring av leilighetsbygg (angitt som nord på innsendt situasjonsplan) på regulert tomt.

Totalt bruksareal for nytt leilighetsbygg er oppgitt til:

Etasje	Bruksareal	Antall boenheter
1. hovedetasje	305 m ²	1 boenhet á 77 m ² + 4 boenheter á 57 m ²
2. hovedetasje	305 m ²	1 boenhet á 121 m ² (inkl. areal i 3. hovedetasje) + 4 boenheter á 90 m ² (inkl. arealer i 3. hovedetasje)
3. hovedetasje	176 m ²	
Sum BRA (bruksareal) alle etasjer:	786 m²	

Gjeldende plangrunnlag:

Bebyggelsesplan nr. 780 for felt Hellemyr nord felt D3. Godkjent 07.09.2000. Formål boliger.

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 74 nr. 2. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger mottatt 27.04.2006 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Tiltaket tilfredstiller etter Plan- og bygningsetatens skjønn rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som overkant gulv 1. etasje fastsettes til cote + 73,50 meter.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Kontrollplan for viktige og kritiske områder:

Kontrollplan for viktige og kritiske områder er vanligvis relevant for tiltak der feil kan få relativt store konsekvens for helse, miljø og sikkerhet. Kontrollplan for viktige og kritiske områder må innsendes snarest og minimum dokumentere kontrollomfang i forhold til prosjektering av rømningsikkerhet ved brann.

Avfall:

Bygge- og riveavfall må behandles i henhold til "Retningslinjer for behandling av bygge- og rivingsavfall i Kristiansand kommune" vedtatt av byutviklingsstyret 15.01.1998.

Dispensasjoner:

Tiltaket er ikke i strid med arealplan og derfor ikke avhengig av dispensasjon fra slik plan for å kunne få tillatelse.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med SAK § 34 skal innsendes:

1. Kontrollerklæringer for utførelsen.

Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Mindre endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".

Behandlingsgebyr:

Behandlingsgebyr kr. 56000,- må innbetales.

Godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Nedenfornevnte foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan".

Streik Arkitekter AS, organisasjonsnr. 976495152, er gitt lokal godkjenning samt ansvarsrett i søkerfunksjonen og for prosjektering/kontroll prosjektering av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 2. Ansvarsretten i prosjekteringsfasen omfatter arkitektur, plassering, grunn/terreng, brannsikkerhet, energiinstallasjoner, ventilasjon/klimateknikk, mur/betong og tømrerarbeider. Behandlingsgebyr for lokal godkjenning og ansvarsrett er beregnet til kr. 2000,-.

Hertzberg AS, organisasjonsnr. 944118101, er gitt lokal godkjenning samt ansvarsrett i for prosjektering/kontroll prosjektering av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 2. Ansvarsretten omfatter byggeteknikk. Behandlingsgebyr for lokal godkjenning og ansvarsrett er beregnet til kr. 2000,-.

Hoem & Aamodt Oppmåling AS, organisasjonsnr. 976390881, er med bakgrunn i sentral godkjenning, gitt ansvarsrett for prosjektering/kontroll prosjektering av anlegg, konstruksjoner og installasjoner i tiltaksklasse 2 og utførelse/kontroll utførelse av anlegg, konstruksjoner og installasjoner i tiltaksklasse 2. Ansvarsretten i prosjekteringsfasen omfatter oppmålingsteknisk prosjektering. Ansvarsretten i utførelsesfasen omfatter plassering. Behandlingsgebyr for ansvarsrett er beregnet til kr. 350,-.

Repstad Anlegg AS, organisasjonsnr. 915372201, er med bakgrunn i sentral godkjenning, gitt ansvarsrett for prosjektering/kontroll prosjektering av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1 og utførelse/kontroll utførelse av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1. Ansvarsretten omfatter grunn/terreng. Behandlingsgebyr for ansvarsrett er beregnet til kr. 350,-.

Verdal og Trysnes AS, organisasjonsnr. 986212167, er med bakgrunn i sentral godkjenning, gitt ansvarsrett for utførelse/kontroll utførelse av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1. Ansvarsretten omfatter mur/betong og våtromsarbeider. Behandlingsgebyr for ansvarsrett er beregnet til kr. 350,-.

Roger & Vidar Aamodt AS, organisasjonsnr. 988412988, er med bakgrunn i sentral godkjenning, gitt ansvarsrett for utførelse/kontroll utførelse av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1. Ansvarsretten omfatter tømrerarbeider. Behandlingsgebyr for ansvarsrett er beregnet til kr. 350,-.

Aamodt VVS AS, organisasjonsnr. 980679551, er med bakgrunn i sentral godkjenning, gitt ansvarsrett for prosjektering/kontroll prosjektering av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1 og utførelse/kontroll utførelse av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 2. Ansvarsretten omfatter rørinstallasjoner inkl. stikkledninger. Behandlingsgebyr for ansvarsrett er beregnet til kr. 350,-.

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr + samlet gebyr for ansvarsrett til sammen **kr. 61750,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Gyldighet:

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

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

Innholdet i klagen

De må presisere:

Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer

Årsaken til at De klager

Den eller de endringer som De ønsker

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Egg arkitektur as
Postboks 576
4665 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201403609-10 /ØFI
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 25.11.2014

Ferdigattest

Byggeplass:	Solkollen 26	Eiendom:	151/2843
Ansvarlig søker:	Egg arkitektur as	Adresse:	Postboks 576 4665 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	Solkollen Borettslag	Adresse:	Solkollen 20-24 4628 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Garasje, uthus, annekst til bolig /Oppføring		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.2004

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for garasjen slik den er beskrevet i tillatelse av 3.7.2014 og 22.9.2014.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Øyvind Fiskaa
Telefon
+47 38 24 32 00

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746



Egg arkitektur as
Postboks 576
4665 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201403609-3 /HR
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 03.07.2014

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

Byggeplass:	Solkollen 26	Eiendom:	151/2843
Ansvarlig søker:	Egg arkitektur as	Adresse:	Postboks 576 4665 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Solkollen Borettslag	Adresse:	Solkollen 20-24 4628 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Garasje/ carport		

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#) og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger mottatt 09.04.14, samt revidert situasjonskart mottatt 03.07.14 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter dispensasjon fra reguleringsformål og byggegrenselinje for oppføring av garasje og carport.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanen for oppføring av carport og garasje som omsøkt. Plan- og bygningssjefen konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § [21-2](#), jf SAK10 § [5-4](#), er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknaden omfatter dispensasjon fra reguleringsformål og byggegrenselinje for oppføring av garasje og carport. Bebygd areal er oppgitt til 360 m².

Gjeldende plangrunnlag:

Bebyggelsesplan for Hellemyr nord felt D3. Godkjent: 07.09.2000.

Formål: felles adkomst/ parkering

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Helge Røilid
Telefon
+47 38 24 32 19

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

Naturmangfoldloven

Tiltaksområdet er ikke beliggende i område registrert i kommunens database for biologisk mangfold.

Plan og bygningsetaten kan derfor ikke se at vurdering i forhold til naturmangfoldloven Kap. I1 og §§ 52 og 53 er relevant for tiltakene, jfr. også byggeteknisk forskrift TEK10 § 9-4.

Estetiske krav:

Tiltaket et funnet i samsvar med gjeldende bestemmelser om estetikk.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan vedrørende fra reguleringsformål og byggegrenselinje og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen, vedrørende reguleringsformål og byggegrenselinje.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver følgende:

- Ny bebyggelse plasseres på allerede etablerte parkeringsplasser, og viderefører eksisterende bolig og øvrig bebyggelses utforming og materialbruk.
- I henhold til tidligere tilbakemeldinger fra naboer, er nye garasjer trukket unna adkomstvei slik at åpenhet mot vei bevares.
- Eksisterende gangvei mellom parkeringsplass og boliger er hensyntatt slik at denne ikke stenges.
- Det eksisterer et stort ønske og stort behov for overdekket parkering for beboerne.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra er det offentliges behov for å kunne styre utformingen av ny bebyggelse herunder plassering av tiltak med hensyn på uteoppholdsarealer, barn- og unge, universell utforming, ulemper for naboer og estetisk utforming.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Beliggenhet og høydeplassing:

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om parkeringsplasser. Disse er vist på tegning/ situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist.

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplett søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.

Gyldighet:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

EGG ARKITEKTUR gis ansvarsrett for fagområdet SØK for hele tiltaket i tiltaksklasse 1. Sentral godkjenning, gebyr 350,-.

EGG ARKITEKTUR gis ansvarsrett for fagområdet PRO av arkitektur, brannkonsept og bygningsfysikk i tiltaksklasse 1. Sentral godkjenning, gebyr 350,-.

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr for ordinær søknad kr. 10000,- + gebyr for søknad om dispensasjon kr. 5200,- + kartavgift kr. 500,- + samlet gebyr for ansvarsrett kr. 350,- til sammen kr. 16050,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn H. Andersen
Byggesaksleder

Helge Røilid
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Adresse

Solkollen 24E, 4628 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking

24.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-274567

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

21360724

Gårdsnummer

151

Bruksnummer

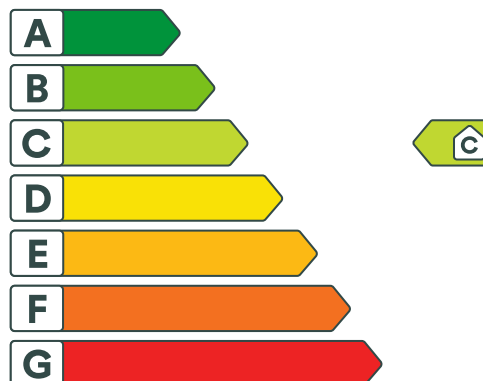
2843

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2008

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

81,0 m²

Oppvarmet bruksareal

81,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Annen/Ukjent ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

147,09 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

125,47 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 163 kWh



Solkollen 24E, 4628 KRISTIANSAND S



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Solkollen 24E, 4628 KRISTIANSAND S



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Solkollen 24E - Nabolaget Breimyr/Hellemyr nordøst - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tjuvhellere Linje M4	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min 6.2 km
Kristiansand Kjevik	28 min

Skoler

Hellemyr skole (1-7 kl.) 386 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Krossen skole (1-7 kl.) 97 elever, 6 klasser	21 min 1.8 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	12 min 6.5 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	13 min 6.4 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 211 elever, 11 klasser	12 min 8.5 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	11 min 6 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	14 min 7.7 km

«Barnevennlig villastrøk. Nærhet til flott turterreng med både fiske- og badevann. Lysløype om vinteren. Lite biltrafikk. Sykkellavstand til byen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

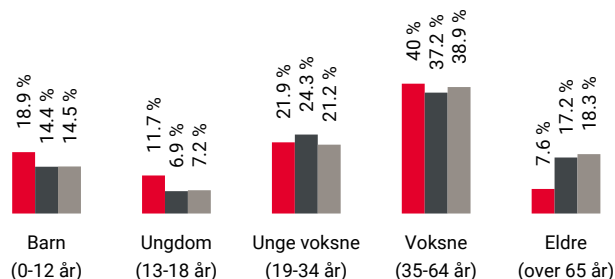
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Breimyr/Hellemyr nordøst	1 787	663
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hellemyr Solkollen barnehage (0-6 år) 141 barn	7 min 0.6 km
Skomagergada barnehage (1-5 år) 39 barn	14 min 1.1 km
Hellemyr barnehage (1-5 år) 46 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Vestheiene Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km
Rema 1000 Tinnheia	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

	Solkollen basketbane Hellemyr Ballspill	3 min	0.3 km
	Tjuvhelleren Balløkke Ballspill	5 min	0.4 km
	PDL Center i Kristiansand	8 min	
	Just Best Padel	9 min	

Boligmasse



36% enebolig
35% rekkehus
13% blokk
15% annet

«Fredelig, barnevennlig og
nærme naturen»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Brennåsen senter

8 min



Apotek 1 Trekanten Vågsbygd

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
35% 6-12 år
19% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



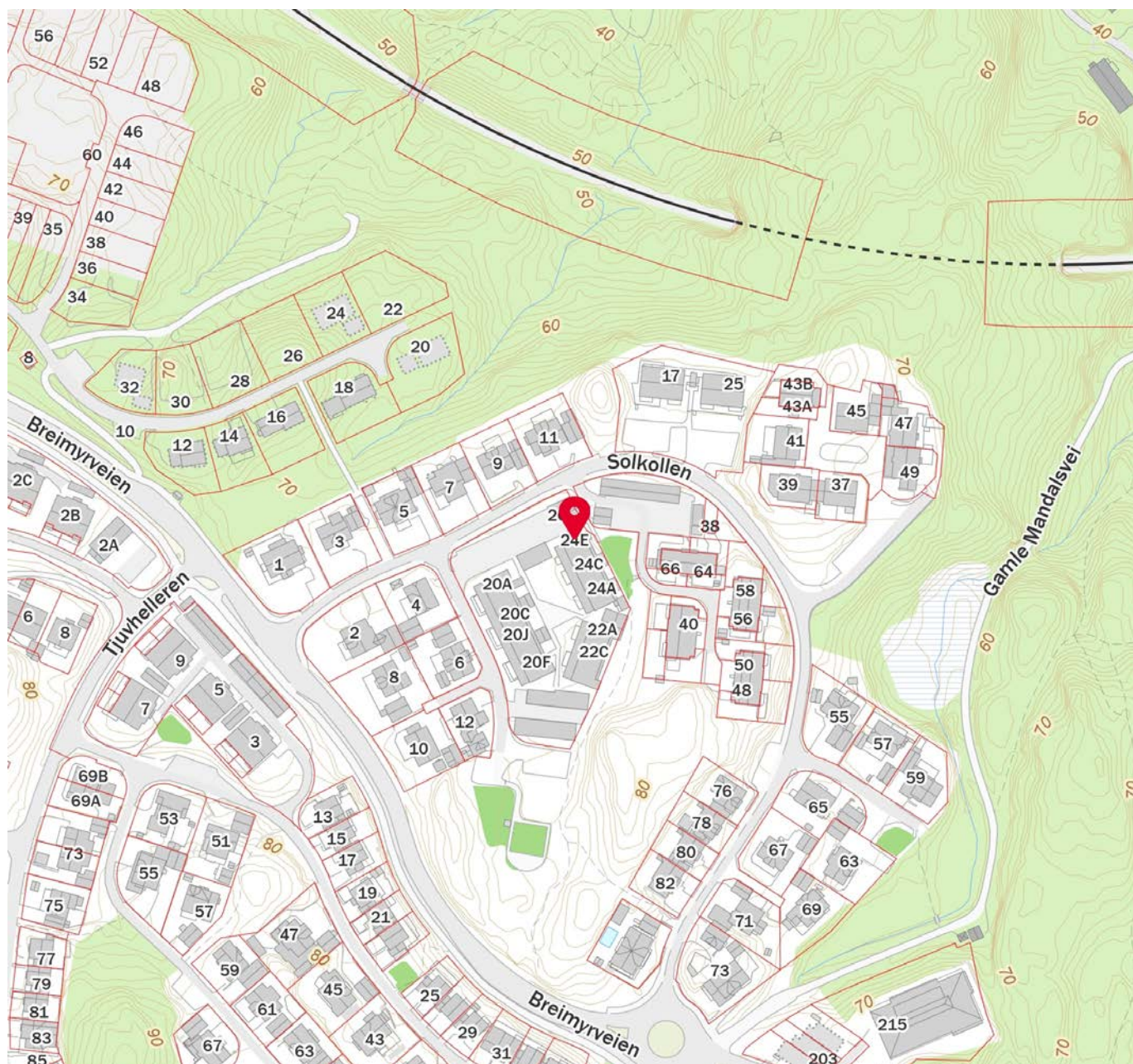
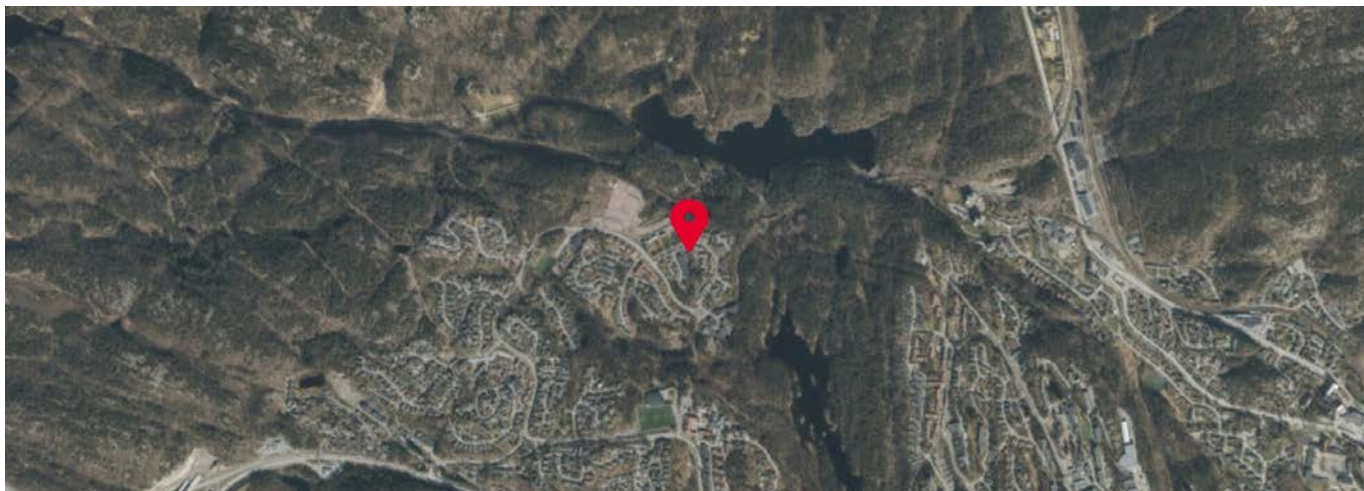
0%

45%

Breimyr/Hellemyr nordøst
 Kristiansand
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Solkollen 24E
4628 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simon Aarhus

Oppdragsnummer:

Telefon: 918 86 234
E-post: simon.aarhus@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre