

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 196 835,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 996 397,-
Felleskostn.: Kr 5 106,-
Selger: Fredrik Baasland Punsvik
Herman Iglebæk Ruud

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 106/106 kvm
Tomtstr.: 1237.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 151, bnr. 1869
Andelsnr.: 23
Oppdragsnr.: 1411250463

Innholdsrikt rekkehus i barnevennlig område - 3 soverom - Flott, solrik uteplass med utsikt

Innholdsrikt rekkehus i et etablert og attraktivt boligområde på Tinnheia. Området er godt tilrettelagt for familier, med kort vei til alle nødvendige servicetilbud. Her bor du med gang- og sykkelavstand til sentrum, samt gode kollektivforbindelser. For den turglade finnes det flotte turområder like i nærheten. Boligen går over 2 etasjer med 3 soverom, stue, vaskerom, bad og en flott uteplass med utsikt.

Verdt å merke seg:

- Peisovn
- 3 gode soverom
- Flott uteplass med hage
- God avstand til sentrum og kollektivforbindelser
- Vaskerom

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	123
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA totalt: 106 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 58 m² Entré, hall m/trapp bad, vaskerom, bod og 2 soverom.

1. etasje

BRA-i: 48 m² Stue/kjøkken og soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

1 m²

1. etasje

15 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod er ikke inntegnet på kommunale tegninger. Tiltaket er søknadspliktig. Noe mindre planendringer vaskerom/bod i underetasjen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1237.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med X

Beliggenhet

Her bor du med korte avstander til byens tilbud, samtidig som du befinner deg litt

utenfor den mest hektiske bykjernen. Boligen ligger nær bussholdeplass, dagligvarebutikker og Grim Torg med et variert utvalg av butikker og servicetjenester. Rett utenfor døren finner du flotte turområder, og en kort tur unna venter det populære utsiktspunktet på Dueknipen.

På vei mot Kvadraturen kan du legge turen gjennom vakre Ravnedalen og turstiene i Baneheia. Det er også direkte bussforbindelse til Universitetet i Agder. Området er svært barnevennlig og ligger i en rolig blindvei med lite trafikk.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

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

Innvendig

- Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Bygget har mursteinspipe og vedovn.
- Ildstedet er av nyere dato.
- Bakkant av boligen ligger under terreng. Det er ved hulltaking målt fukt.
- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
- Det er malt tretrapp.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Bad

- Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malt panel..
- På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.
- Det er eldre støpejernssluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

- Det er naturlig ventilering. Elektrisk vifte blåser luft inn på vaskerommet.
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vaskerom

- Veggene har overflater av malte plater, panel og murvegger. I taket er det malt panel.
- På gulvet er det vinylbelegg.
- Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vegger med malte overflater som membran.
- Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
- Det er naturlig ventilering.
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kjøkken

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

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av støpejern.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Lovlighet - Borettslag rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Bod er ikke inntegnet på kommunale tegninger.
- Tiltaket er søknadspliktig.
- Noe mindre planendringer vaskerom/bod i underetasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2023

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Jbf/2299096

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

- gulv 2 etg avrettet før det ble lagt ny parkett i stue og kjøkken.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Elanlegg er lagt som skjult anlegg i

stue, kjøkken og gang. Spotlights, og skjult anlegg er gjort av ufaglært/egeninnsats. Kopling i sikringsskap og sjekk er gjort av faglært.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Terassebord byttet 2025.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Entré, hall m/trapp bad, vaskerom, bod og 2 soverom.

Underetasje: Stue/kjøkken og soverom

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Innvendig > Rom under terreng

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Kryp kjeller

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Andelen er tilknyttet TV/internett fra Telia.

Parkering

Parkering på utsiden av boligen.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP588174

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger 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 kjøper.

Diverse

Vedlikeholdsansvaret for bod ligger hos andelseier.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi**Oppvarming**

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og peis.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 790 000

Formuesverdi primær

Kr 697 531

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 790 124

Formuesverdi sekundær år

2023

Info 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 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

Avdrag felleslån kr 848,-
Renter felleslån kr 822,-
Driftskostnader kr 2 837,-
Dugnadsbidrag kr 50,-
Telia TV/Bredbånd kr 549,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 106

Andel Fellesgjeld

Kr 196 835

Andel fellesgjeld år

2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 30007844359, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.10.2025: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 23.10.2025: 6 298 723

Andel av saldo: 196 835

Første termin/første avdrag: 25.09.2014 (siste termin 25.06.2039)

Andel fellesformue

Kr 17 260

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tinnlia Borettslag

Organisasjonsnummer

953393778

Andelsnummer

23

Om borettslaget

Tinnlia borettslag ligger i Kristiansand kommune med Sørlandet boligbyggelag som forretningsfører.

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Saker tatt opp under årsmøtet 2025:

- Det er mulig at rør i rør arbeidet må utsettes noe grunnet store utgifter knyttet til fukt og radon.
- Styrets årsmelding tas til orientering.
- Diverse ønsker om påbygg/tilbygg fra andelseiere
- Drøfte utbygging av diverse søppeldunker
- Styrets honorar fastsettes til 106.500,-

Styrets arbeid i 2024:

- Radonmåling
- Fukt i krypkjeller
- Bolig i 14 rekken har merket bevegelse i grunnen, og Søbo har vært på befaring.

Vedlikehold/Oppgraderinger utført i 2024:

- Vannrør
- Rørfornyning er utført i 14 rekken i 2024
- Pipehatter
- Skadedyr utryddet

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger:

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne følgende:

- Rørfornyning
- Reduksjon av radon og fukt

Se vedlagt innkalling til årsmøte 2025 i salgsoppgaven.

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.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 1869 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 23 i Tinnlia Borettslag med orgnr. 953393778

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/151/1869:

05.03.1965 - Dokumentnr: 2247 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2006 - Dokumentnr: 11758 - Bestemmelse iflg. skjøte
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1962 - Dokumentnr: 912 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 549838 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:151 Bnr:1869

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus m/5 leiligheter datert 10.07.1964.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.07.1964.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Plan nr.95, Tinnlia

Reguleringsbestemmelser med reguleringsplan i forbindelse med reguleringsplan for
Tinnlia, vedtatt: 01.06.1959

Formål: bolig

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

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

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

196 835 (Andel av fellesgjeld)

2 986 835 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett hvis benyttet)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

20 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

23 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 996 397 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 007 297 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 010 097 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

07.11.2025

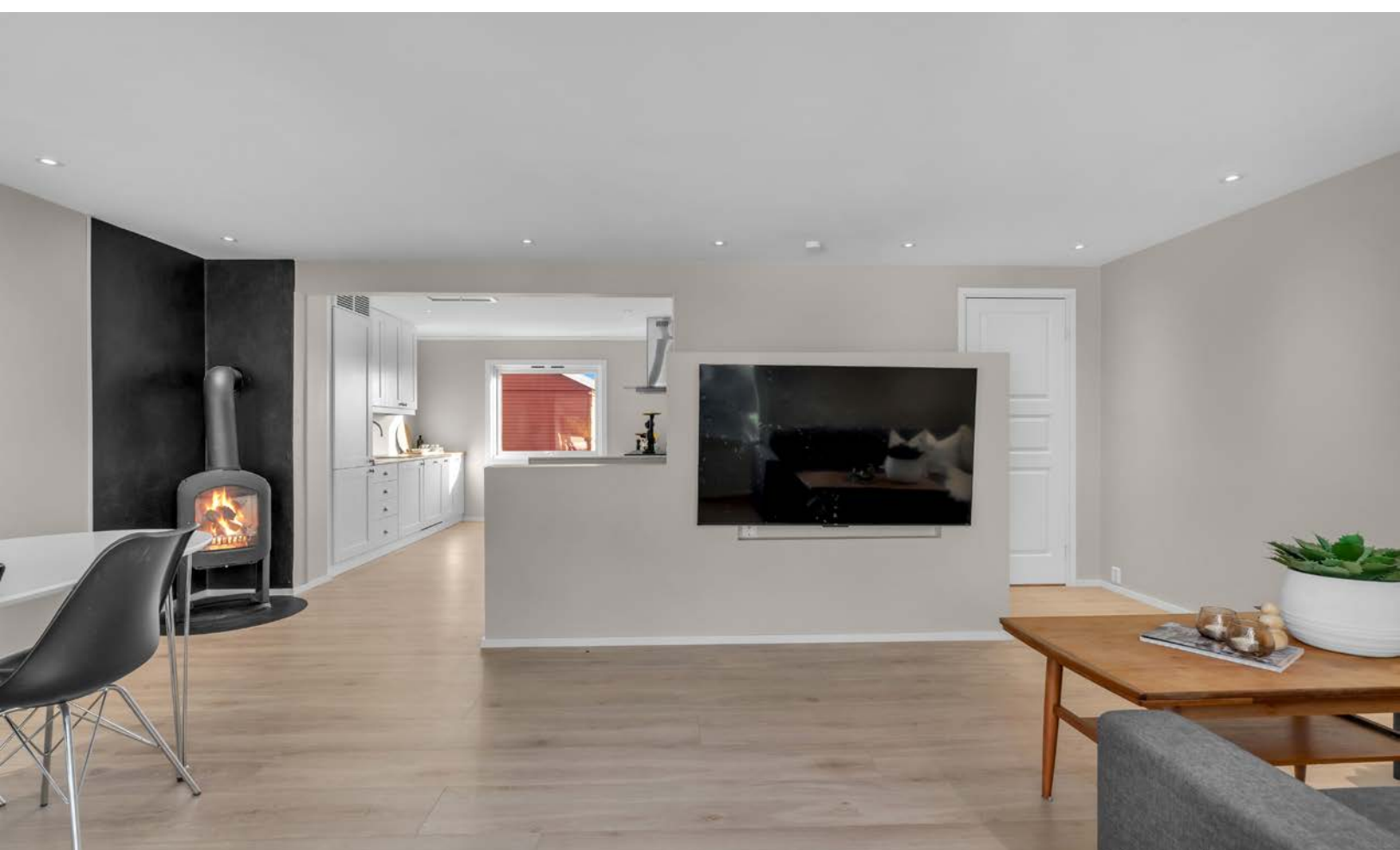












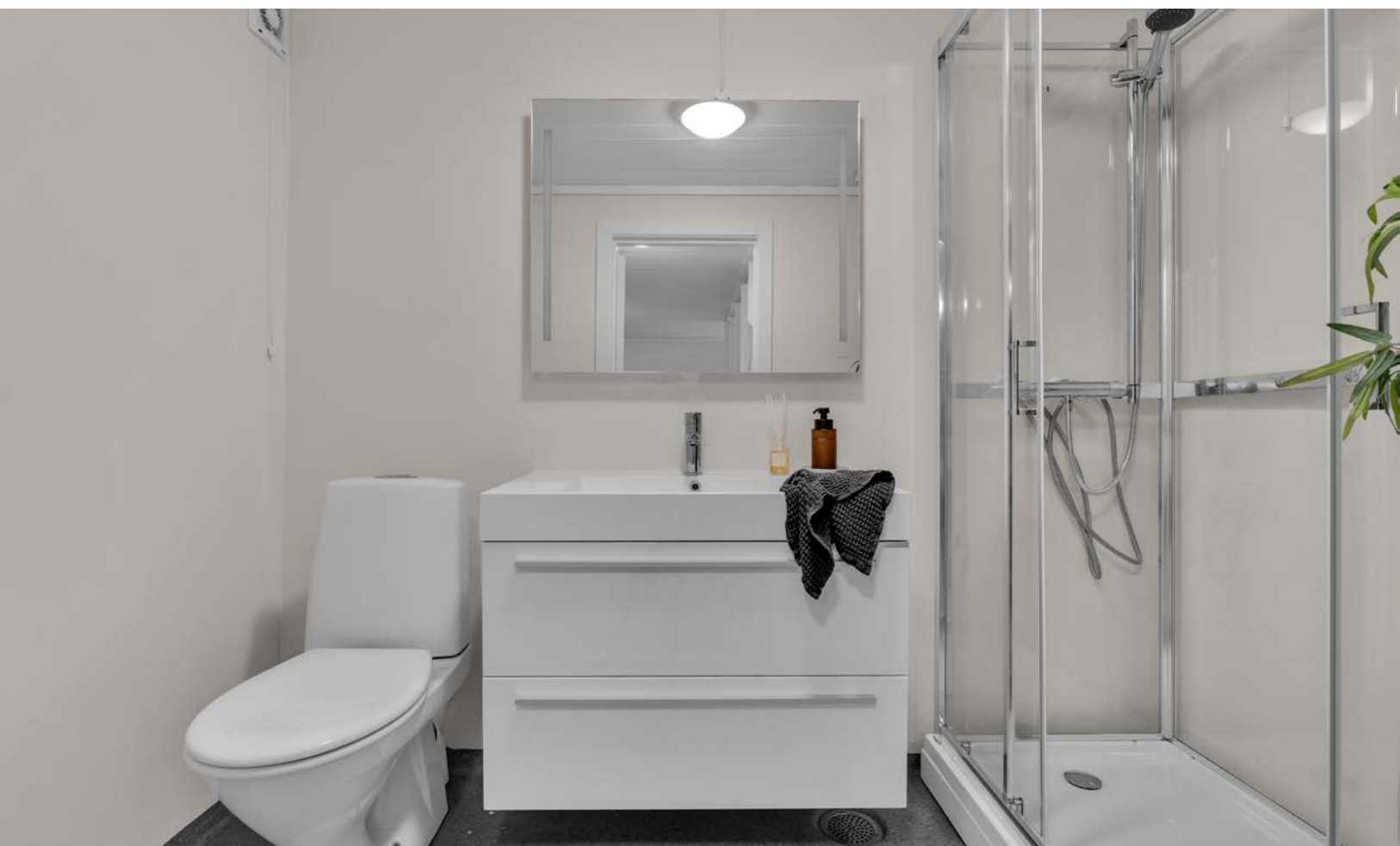






















aktiv.

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Borettslag rekkehus



Sølvveien 14 C, 4629 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 151, bnr. 1869



Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 24.10.2025

Rapportdato: 07.11.2025

Oppdragsnr.: 20924-2591

Referansenummer: IF7686

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Borettslag rekkehus - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Bygget har mursteinspipe og vedovn.
Ildstedet er av nyere dato.
Bakkant av boligen ligger under terreng. Det er ved hulltaking målt fukt.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er malt tretrapp.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malt panel.
På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.
Det er eldre støpejernssluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering. Elektrisk vifte blåser luft inn på vaskerommet.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte plater, panel og murvegger. I taket er det malt panel.
På gulvet er det vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vegger med malte overflater som membran.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Borettslag rekkehus

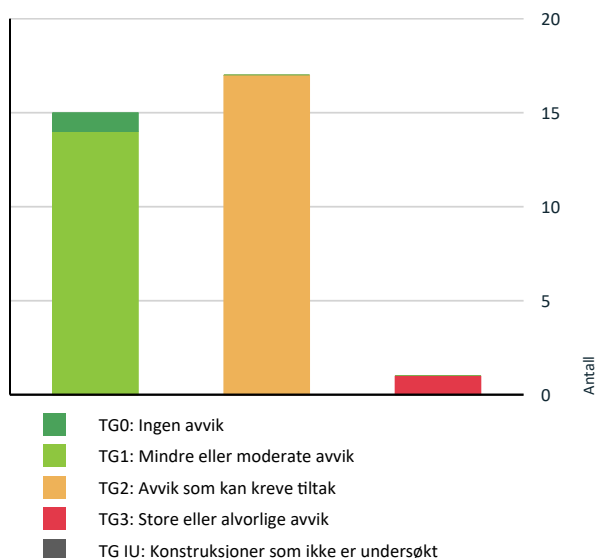
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod er ikke inntegnet på kommunale tegninger.
Tiltaket er søknadspliktig.

Noe mindre planendringer vaskerom/bod i underetasjen.

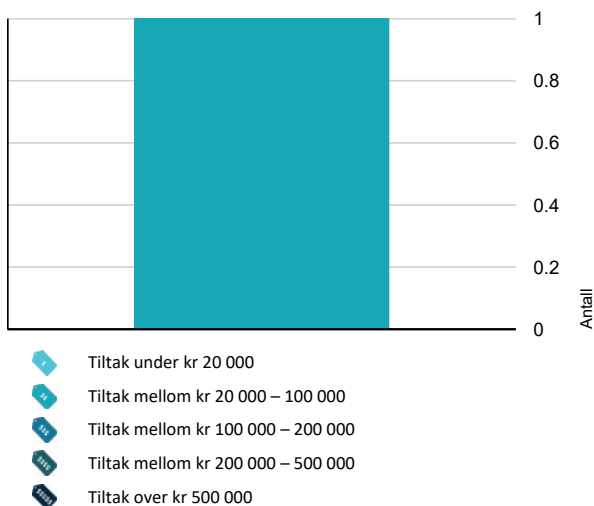
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 24.10.2025 Klokka 08.30

Det var skyer og 10 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.

Brann tekniske 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 fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Borettslag rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Våtrom > underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

BORETTLAG REKKEHUS

Byggeår

1963

Anvendelse

Borettslag rekkehus

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Vinduer og dørene har normal bruksslitasje innvendig og normal værslitasje utvendig.
Selv om utskiftinger av vinduer kan være et fellesanliggende i et borettslag/sameie, så vil et eventuelt framtidig arbeid med å skifte vinduene berøre eierne av de enkelte leiligheter i større eller mindre grad.

TG 1 Dører

Bygningen har malt ytterdør og malt balkongdør i tre.
Selv om utskiftinger av dører kan være et fellesanliggende i et borettslag/sameie, så vil et eventuelt framtidig arbeid med å skifte vinduene berøre eierne av de enkelte leiligheter i større eller mindre grad.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

TG 1 Andre utvendige forhold

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.

Bygningsmassen er gammel og det vil være behov for utbedringer i taket og dreneringen i nær fremtid.



Stedvis noe lite lufting.



Ingen utvendig fuktsikring.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Tilstandsrapport

Store deler av de innvendige overflatene er pusset opp av eier og fremstår som nye, deler av leiligheten er kun malt på nytt. Mindre hakk og merker må forventes.

Tasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på etasjeskille kan ha sammenheng med fukt i kryperommet, da treverk som blir utsatt for fukt kan presses sammen med fare for sammenbrudd. Se også punkt kryperom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Ved påvirkning over lengre tid øker radon risikoen for lungekreft.

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskriften i 2010 og sådan ikke et krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjøter.

Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.

I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avsug av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig mekanisk avsug hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.

Pipe og ildsted

Bygget har mursteinspipe og vedovn.

Ildstedet er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Eldre piper kan bli mer utsatt for sprekker, lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til funksjonsfeil eller behov for reparasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipeløp, tiltak kan påregnes.

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bakkant av boligen ligger under terreng. Det er ved hulltaking målt fukt. Hulltaking er foretatt i boden.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er ved hulltaking registrert fritt vann. Det er svært vått i deler av boden, akkurat hvor vannet kommer inn i bygget er ikke lokalisert nærmere undersøkelser må gjøres for å finne lekkasjepunktet.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Avviket kan ikke fikses fra innsiden, det må gjøres tiltak på dreneringen og sannsynligvis også tekkingen til verandaen.

Kostnad er kun for å fikse panel på innsiden. Nærmere undersøkelser må gjøres for å kartlegge omfanget for utbedringer på utsiden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fritt vann



Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Platene i kryperommet kan inneholde asbest og er å regne som spesialavfall.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport

Det er montert avtrekksvifte og plast på synlige deler av gulvet i kryperommet. På grunn av liten plass er det begrenset muligheter for inspeksjon, på bakgrunn av fuktskadene i boden kan det ikke utelukkes skader i andre deler av kryperommet. Ved renovering av bad eller vaskerom anbefales det å gjøre nærmere undersøkelser.

Kostnader etter dette må påregnes.



TG 2 Innvendige trapper

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er av ukjent årgang. Foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler. Det er ca. 30 mm. høydeforskjell fra gulv ved dør til slukrist.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre støpejernssluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Eldre sluken kan fort gå tette, anbefaler å rense/stake ut slik at vann renner fritt.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Elektrisk vifte blåser luft inn på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avtrekksviften blåser inn på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er flere eldre spor etter fukt i våtsoner fra tilstøtende rom, ukjent om det er før dusjkabinettet bli installert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket skyldes sannsynligvis en eldre lekkasje i dusjonen.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er av ukjent årgang. Foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av malte plater, panel og murvegger. I taket er det malt panel.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Eldre maling på vegger, bør vurderes oppgradert.

Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det vinylbelegg. Det er ca. 30 mm. høydeforskjell fra gulv ved dør til slukrist.

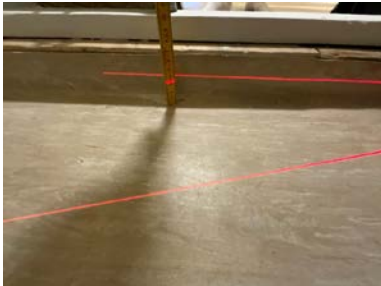
Tilstandsrapport

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.



Lite oppkant mot gjennomføringer ol.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vegger med malte overflater som membran.

Vurdering av avvik:

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

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.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er svært vått i boden bak vaskerommet, lokal utbedring anbefaler i tilstøtende rom før skadene utvikles til fukt på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.

I bygg med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

ÅRSÅK:

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 er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

KONSEKVEN:

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)

Eldre tanker med stor fare for lekkasjer, utskifting før lekkasje anbefales. Fare for skader i bygget.



1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Deler av anlegget er av nyere dato, andre deler av ukjent årgang.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Foreligger dokumentasjon fra oppussing i nyere tid.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

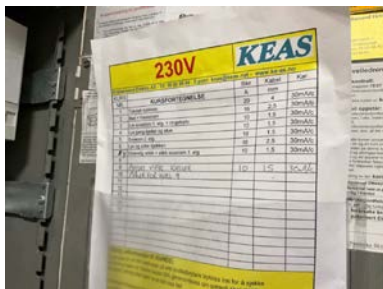
Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen synlig utvendig fuktsikring på murene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

På bakgrunn av fukt i underetasjen anbefales det å gjøre tiltak i utvendig fuktsikring, dette for å unngå ytterligere fukt med dertil skader.



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

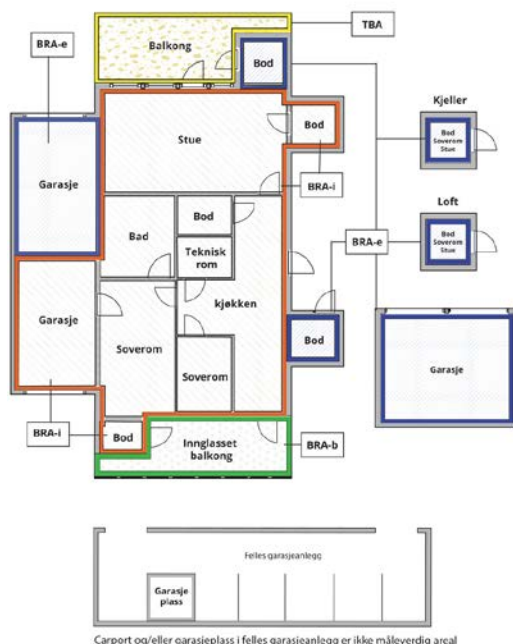
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Borettslag rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	48			48	15
underetasje	58			58	1
SUM	106				16
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom		
underetasje	Soverom 1, soverom 2, entré, hall m/trapp, bad, vaskerom, bod		

Kommentar

Boden er medtatt i BRA-i for boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod er ikke inntegnet på kommunale tegninger.

Tiltaket er søknadspliktig.

Noe mindre planendringer vaskerom/bod i underetasjen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lav takhøyde i boden.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslag rekkehus	95	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	1869		0	1237.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sølvveien 14 C

Hjemmelshaver

Tinnlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TINNLIA BORETTSLAG	953393778			Punsvik Fredrik Baasland, Ruud Herman Iglebæk

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
23

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	23.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	27.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	23.10.2025		Gjennomgått	12	Nei
Tidligere boligsalgsrapport.	23.10.2025		Ikke gjennomgått	23	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IF7686>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250463	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Herman Iglebæk Ruud	Fredrik Baasland Punsvik
Gateadresse	
Sølvveien 14C	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4629
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jbf
Polise/avtalnr.	2299096

Document reference: 1411250463

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1411250463

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250463

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250463

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Herman Iglebæk Ruud	48ca2ae3ad25c4ac3eba2 f118731402eb81b186b	22.10.2025 04:45:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Baasland	9341d3018096672ad07c2 32afc88e69d6f4b742d	27.10.2025 21:05:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250463

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 23.10.25 Side 1 av 2

TINNLIA BORETTS LAG	V ³ r ref.:	30/23	Frjdselsdato eier:	07.03.2002
Sjlvveien 14 C	Type:	Borettslag	Frjdselsdato medeier:	14.12.2002
4629 KRISTIANSAND	Eiere:	Fredrik Baasland Punsvik, Herman Iglebly k Ruud		
Organisasjonsnr: 953 393 778	Andelsnr:	23		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 057

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n	825
	Renter fellesl ³ n	866
	Driftskostnader	2 837
Tilleggsytelser:	Dugnadsbidrag	50
	Telia TV/ Bredb ³ nd	479

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.11.2025	Tot. utg. i kr.:	5 036
Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n		848
	Renter fellesl³ n		822
	Driftskostnader		2 837
Tilleggsytelser:	Dugnadsbidrag		50
	Telia TV/ Bredb³ nd		479
Neste endring:	01.12.2025	Tot. utg. i kr.:	5 106
Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n		848
	Renter fellesl³ n		822
	Driftskostnader		2 837
Tilleggsytelser:	Dugnadsbidrag		50
	Telia TV/ Bredb³ nd		549

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	196 835	Gjeld siste ³ rsoppg.:	203 877
Klient ajourf. l ³ n:	6 298 723	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	6 524 090

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 30007844359, Sparebanken NorgeAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 23.10.2025: 5,1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 23.10.2025: 6 298 723

Andel av saldo: 196 835

Fjrste termin/fjrste avdrag: 25.09.2014 (siste termin 25.06.2039)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Marlen Os Ruzgar Paulsen

Adresse: Sjlvveien 14

Postnr/-sted: 4629 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 92822676

E-post: solvveien@sbbkunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.10.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	203 877	Andre inntekter:	912
Annen formue:	17 260	Utgifter:	11 635	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 23.10.25 Side 2 av 2

TINNLI BORETTSLAG	V³ r ref.: 30/23	Fjdselsdato eier: 07.03.2002
Sjølveien 14 C	Type: Borettslag	Fjdselsdato medeier: 14.12.2002
4629 KRISTIANSAND	Eiere: Fredrik Baasland Punsvik, Herman Igleblyk Ruud	
Organisasjonsnr: 953 393 778		

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	12 500
Andelsnr:	23	Partialobligasjonsnr:	00023

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr: 151/1856, 151/1857, 151/1863, 151/1867, 151/1869, 151/1872, 151/1865, 151/1861

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588174
--------------	------------------------	-----------	----------

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Vedtekter

for Tinnlia borettslag org nr 953393778

Tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag

Vedtatt på generalforsamling den 16.4.1986, sist endret den 30.06.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tinnlia 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner fem tusen.
- (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 ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Spesifisering av diverse vedlikeholdsplikter

Det er rom for at styret utviser kjønn i vurderingen av enkeltsaker.

Boligens flater

Andelseieren har plikt til å forsvarlig vedlikeholde alle utvendige flater på bygning, når det gjelder vask, skraping og maling (evt. beis på terrasser). Dette inkluderer låsemekanismer og håndtak på vinduer/dører. Plikten omfatter også forsvarlig vask, skraping av listverk, vinduer og dører. Metall og murflater skal forsvarlig vaskes og skrapes, samt males med tilpassende malingsmiddel. Malerfarge avgjøres av beboerne i den enkeltes husrekke, alle gråtoner er tillatt. Borettslaget dekker den malertype som borettslaget avtaler hos en malerforretning, men dekker ikke husvask og malerverktøy.

Styret kan sammen med fagfolk befare alle bygningers utvendige flater etter malingsperioder for å kontrollere at malingen er tilfredsstillende utført. Styret kan pålegge den enkelte andelseier om å utføre vedlikehold på boligen dersom de ser behov for dette. Dersom andelseier etter to oppfordringer ikke utbedrer forholdene kan styret leie inn fagpersoner til å utføre arbeidet, og sende regning til andelseier.

Luftsirkulasjon

Andelseier er ansvarlig for at det er god luftsirkulasjon i leiligheten. Det skal være avtrekksvifter på kjøkken og bad. I rom hvor det ikke er ventil i vinduer bør det settes inn egne ventiler i vegg. Ventiler bør kunne stenges på spesielt kalde dager. Skade som oppstår i huset på grunn av manglende ventiler må dekkes av andelseier.

Loft

Loftene har luftehull på frem og bakside, langs hele lengden av husveggene. Det er svært viktig at disse ikke dekkes til med materialer på loftet. Dette betyr at beboer ikke kan plassere gjenstander inntil sidene på loftet, kun i midtgang. Fukt/mugg som oppstår i boligen som følge av gjenstander plassert på loft må andelseier betale selv.

Krypkjellere

Samtlige hus har krypkjellere. Hver rekke har en eller flere vifter som skal sørge for god luft under husene og redusere fukt. Anticimex kontrollerer og utfører service på disse en gang i året. Beboer er ansvarlig for å ikke ødelegge utstyret knyttet til viftene, og slippe Anticimex til når de utfører kontroll. Beboere har ikke lov til å skru av viftene. Skade på utstyret som skyldes beboer dekkes av andelseier.

Mindre inngrep

Vedlikehold og følgeskader av mindre inngrep/gjenstander i yttervegger/utearealer, som for eksempel markiser, plattinger, leegger, trapper, varmepumpe eller lignende er andelseiers ansvar. Dersom vedlikeholdet forsømmes kan styret pålegge utbedring, eller etter to varsler utbedre og sende regning til andelseier.

Gjerder/murer/planter mellom hagene og hagene

Gjerder/murer/planter mellom hagene er privat ansvar. Dersom det er behov for oppgradering av gjerde/mur/plante mellom husene, skal kostnadene deles mellom andelseierne som er berørt. Dersom partene ikke blir enige, kan styret fatte vedtak på vedlikehold.

Spesifikk vedlikeholdsplikt

Vedlikeholdsansvaret for gjerde som settes opp sommeren 2021 på venstre siden av inngangen til Sølvveien deles mellom beboere i 1 rekke.

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 isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 andre medlemmer og 1-3 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. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

Styret kan likevel fatte vedtak om mindre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, varmepumpe eller lignende. Nærmeste naboer og naboer som på noe måte berøres, skal godkjenne før styret behandler saken. Dersom det oppstår uenigheter behandles saken på generalforsamling.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Kristiansand, 30.06.2021

**Ordensregler for
Tinnlia borettslag**
SIST ENDRET 30.06.2021

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering, reparasjoner og annet vedlikeholdsarbeid i bolig eller hage som medfører banking, boring, sliping, saging tillates dette i tidsrommet:

- Hverdager klokken 07.00- 20.00

3. Bruk av boligen

Ved innvendige feil, skader og mangler som andelseiere er ansvarlig for, må andelseierne straks utbedre feilene. Styret må straks varsles om feil og mangler som kan få betydning for borettslaget og eventuelt for øvrige andelseiere.

Andelseier skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Alt innvendig vedlikehold er andelseier ansvar. Dette inkluderer også innvendig vedlikehold av utvendige dører og vinduer inklusive lukkemekanismer.
- Renovering av bad/våtrom er ikke tillatt uten at forskrifter for våtrom følges.
- Det er ikke lov til å foreta endringer i leiligheten som kan skade bærende konstruksjoner.
- Ved andelseiers/beboers handikap og helse, kan det monteres døråpnere for ytterdører. Borettslaget har i den anledning ingen økonomiske forpliktelser for vedlikehold og fornyelser.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages skjegg/sølvkre, veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom skaden dekkes av forsikringen til borettslaget må andelseier selv betale egenandelen.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- å ikke mate fugler fra veranda, da dette tiltrekker rotter og mus.

4. Bruksoverlating (fremleie)

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

5. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Den enkelte beboer er pliktig til å fjerne ugress og annet i veikanten som grenser mot eiendommen.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst, dette henviser til bodene på lekeplassen.

Det trekkes kr. 50 i måneden for dugnadsarbeid en gang i året (våren). Ved fremmøte får beboer refundert beløpet som er innbetalt for den aktuelle perioden.

6. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Vinterstid ved snøfall må en unngå å parkere på vei som brøytes eller på snuplassen ved lekeplassen. Andelseierne må orientere sine gjester om å ikke parkere slik at det er til sjenanse for naboer og eventuell brøyting vinterstid.

7. Bruken av utvendig "privat" område, vei

Den enkelte andelseier kan bruke område utvendig areal ved inngang frem til vei, dersom det ikke er til sjenanse for naboens adkomst til vei. I så fall må begge andelseiere bruke dette området i felleskap. Andelseier er ansvarlig for snørydding og strøing på innvendig vei utenfor egen bolig, og spesielt også dersom den brukes som felles vei til husrekken. Foran huset nyttes det som er naturlig i terrenget og slik som det er tatt i bruk fra borettslaget var nytt.

Leilighetene i midten av rekkene har etter vanlig praksis adgang rundt ende leilighetene og foran disse, når det gjelder noe som ikke kan tas gjennom egen leilighet.

8. Rutiner søppel

Søppeldunkene plasseres etter avtale mellom beboerne i rekken. Dersom det ikke blir enighet kan det fremlegges for styret til avgjørelse.

All søppel må pakkes omhyggelig inn. Det er ikke lov å sette fra seg søppel utenfor dunkene. Søppel og avfall skal legges i dertil bestemte beholdere, som alltid skal være lukket. Unngå overfylte søppelbeholdere, dersom det er fullt i din rekke kan de øvrige dunkene benyttes

Ansvarshavende beboer plikter å sette fram dunkene riktig vei (se pilen), og sette dem tilbake på plass etter tømming. Beboer er også ansvarlig for rengjøring av dunkene (spesielt i sommertiden).

Styret viser ellers til kommunale bestemmelser vedr. søppelsortering. Styret kan varsles ved mislighold.

9. Brannsikring/utstyr

Årlig kontroll av brannslukkere og utskifting hver 10 år er andelseiers ansvar. Andelseier er ansvarlig for å installere nødvendige røkvarslere. Batterier skal skiftes hvert år den 1.des.

10. Internett og TV

Borettslaget har inngått avtale med Telia på en grunnpakke. Andelseier kan selv inngå avtale utover dette. Ved fraflytting skal "boksen" leveres til Telia.

Det er ikke tillatt å sette opp paraboler og antenner på bygget eller på den "private" bruksdelen tilhørende leiligheten.

11. Forsikring

Borettslag har tegnet egen bygg forsikring på alle boligene. Eventuelle skader må straks varsles inn til styret via e-post.

12. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område i den grad det er mulig.

13. Vedlikehold, utbygginger skader og mangler

Se vedtekter punkt 5. Vedlikehold, her fremgår andeleiernes og borettslagets vedlikeholdsplikt.

14. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Det henvises til vedtekter. Andelseierne/beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller mangler på aktsomhet.

Eventuelle klager skal behandles skriftlig. Klage må sendes til styrets e-post. Klagen skal inneholde forholdet det klages på, tidspunkt for forholdene og navn på andelseier/beboer som det eventuelt gjelder. Klager som styret mottar vil behandles på styremøte, før det eventuelt tas videre.

Innkalling til ordinær generalforsamling i TINNLIA BORETTSLAG

Tirsdag 04.03.2025 Kl: 16:30
Underetasje i Grim Kirke - Møllevannsveien 44

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

Det er mulig at rør i rør arbeidet må utsettes noe grunnet store utgifter knyttet til fukt og radon.

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

Hver sak fra eierne legges inn som undersak.

4.1 Utekjøkken og halvtak

Vi ønsker å bygge et utekjøkken,

da tenker vi at benkeplaten er 90 cm høy og 60 cm i dybden. Bredden på utekjøkkenet ønsker vi rundt 4,5 meter. Vi tenker og å lage spiler på leveggen som utekjøkkenet skal stå ved.

(det ene bildet er bare hvordan selve utekjøkkenet vil se ut, men så ønsker vi spiler i tillegg)

Vi ønsker å et likens tak og rekkverk naboen har over ytterdøren. (1b)

Egentlig relativt likt hennes.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner bygging av utekjøkken med spiler på leveggen og halvtak slik som beskrevet i innkallingen.
Søknad sendt inn via styreleder fra Thomas Gulsett sølvveien 1

Styrets innstilling:

4.2 Halvtak

Vi ønsker å bygge et halvtak ved veranda dør. det skal dekke det hele nedfelte området på terrassen. det blir vegg/sprosser på enden mot lekeplass. tak blir enten bølgeblikk eller taktekke som matcher taket på huset

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner bygging av halvtak slik som beskrevet i innkallingen. Andelseier er selv ansvarlig for å søke kommunen hvis tiltaket er søknads pliktig. Eventuelle kostnader for å søke kommunen betales av andelseier.

Tilbygget må følge dagens byggetekniske forskrift (TEK17)

Styrets innstilling: Avstemming på generalforsamlingen.

4.3 Bygge terrasse/rekkverk

Vi vil gjerne bygge terrasse med rekkverk, så forbipasserende ikke kan se inn i vinduene/stuen fra veien. Vil gjerne bygge rekkverk mot nabo i Sølvveien 10a også.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner bygging av gjerde/levegg og terrasse slik som beskrevet i innkallingen.

Andelseier er selv ansvarlig for å søke kommunen hvis tiltaket er søknads pliktig. Eventuelle kostnader for å søke kommunen betales av andelseier.

byggetekniske forskrifter må følges.

Terrassen kan ikke være over 1 meter over eksisterende terreng, er forbundet med en bygning og ikke stikker lenger ut fra bygningens fasade enn 4 meter.

Tette, tyngre gjerde. f.eks. skjermvegg eller støyskjerm vil være konstruksjoner som krever søknad og tillatelse. De må også være under 1.8 meter høye og under 10 meter lange.

Gjerdet mot sølvveien 10a må godkjennes av nabo og bli enige om høyde dere i mellom.

Styrets innstilling: levegg og gjerde mellom 10 og 10a må godkjennes av 10a

4.4 terrasser og rekkverk

Sølvveien 6a ønsker å erstatte og utbedre eksisterende veranda og platting.

Vi ønsker å bytte ut verandaen og forlenge den med 20 cm.

Vi ønsker og i den sammenheng å gjøre verandaen vanntett med plater på undersiden.

Platting på bakke nivå ønsker vi å erstatte med nye terrassebord og sette opp lovpålagt rekkverk slik at den er etter dagens standard.

Til sist ønsker vi å bygge ny trapp ned til nedre platting i hagen. Trappen skal være i trevirke av samme type som veranda og platting. Den skal være litt slakere og med rekkverk siden mot Sølvveien 6

Forslag til vedtak: samtykke fra sølvveien 6 og 6b på utbygging av terrassen i 2 etasje.

Generalforsamlingen godkjenner utskifting av terrassebord, forlengelse på terrasse oppe med 20cm og en ny trapp slik som

beskrevet i innkallingen.

Andelseier er selv ansvarlig for å søke kommunen hvis tiltaket er søknads pliktig. Eventuelle kostnader for å søke kommunen betales av andelseier.

4.5 fjell ved sølvveien 6

Sølvveien 6 og 6a ved Roald Stallemo og Kjell Gunnar Berås ønsker å fjerne et lite stykke fjell, og en del av muren som er i bildet for å lage en bredere innkjørsel til Sølvveien 6. vi ønsker og forlenge den lille hage muren i linje med med rød strek på bildet, slik at det blir en helhet og penere avslutning på dette området

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner fjerning av fjell og utbedring av blomsterbed som beskrevet i innkallingen.

Andelseier er selv ansvarlig for å søke kommunen hvis tiltaket er søknads pliktig. Eventuelle kostnader for å søke kommunen betales av andelseier

Må ikke sprenges ved utførelse

5. Søppel

Søppel tømning avgiftene på grå dunk er doblet.

Vi har nå hatt en prøve periode i en måned med tømning annenhver uke på grå dunk.

Forslag til vedtak: Drøfte om utbygting av diverse dunker

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 106 500.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Marlen Os Ruzgar Paulsen
Nestleder, Sanja Ivankovic
Styremedlem, Roger Seterlien
Varamedlem, Linn Valand
Varamedlem, Elen Erfjord Brunton

7.1 Valg av styreleder

Styreleder står ikke til valg i år.

Marlen Os Ruzgar Paulsen sin plass som styreleder er ikke på

Forslag til vedtak: valg

7.2 Valg av styremedlemmer

Sanja Ivancovic sin plass står for valg.

Roger Seterlien sin plass står for valg.

Forslag til vedtak: valgkomite har fått disse til å melde sin interesse:

Kjell Gunnar Berås. 6a styremedlem
Sandra Helene Seterlien 14d styremedlem

7.3 Valg av varamedlemmer

Linn Valand sin plass står for valg.

Elen Erfjord Brunton sin plass står for valg

Forslag til vedtak: valgkomite har fått disse til å melde sin interesse:

Elen Erfjord Brunton 10c 1-varamedlem
Sanja Ivancovic 10a 2-varamedlem

7.4 Valg av valgkomite

Vi følger listen videre.

Forslag til vedtak: drøfte om det er mulig å fjerne valgkomite

Styrets årsmelding for TINNLIA BORETTSLAG 2024

TINNLIA BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Marlen Os Ruzgar Paulsen, Sølvveien 14
Nestleder, Sanja Ivankovic, Sølvveien 14 A
Styremedlem, Roger Seterlien, Sølvveien 14 D
Varamedlem, Linn Valand, Sølvveien 2 E
Varamedlem, Elen Erfjord Brunton, Sølvveien 10 C

Styrets arbeid i 2024

Tinnlia borettslag praktiserer utfyllende referat fra styremøter, det henvises til disse for små løpende saker. I årsmeldingen nevnes kun store og kostbare saker.

Styret har jobbet med følgende saker i 2024:

- Radon måling

Vi startet måling av radon oktober 2023 og avsluttet i starten av 2024. Videre har vi innhentet anbud på utbedring av radon nivåene.

- Fukt

Vi var i flere krypkjellerene å målte fukt før sommeren. Da disse var høyere enn anbefalt.

- Radon og fukt

Vi har vært i kontakt med flere firmaer angående fukt og radon, vurdert og fått prisoverslag på andre type vifter. Viftene vi allerede har i krypkjellerene er av de beste på markedet. Så i samarbeid med et nytt firma er disse satt på igjen, og programert til å ta effektivt både radon og fukt.

- Synking

Bolig i 14 rekken har merket bevegelse i grunnen og SØBO har vært på befaring. Vi fortsetter kontakten med SØBO angående denne saken

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

- Vannrør

Rørfornyng er utført i 14 rekken i 2024. neste rekke blir tatt i 2025.

- Pipe hatter

De store pipe hattene er fornyet og ferdigstilt i 2024.

- Skadedyr

Utbedringer er utført der det har vært problemer med mus og rotter.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne følgende:

Rørfornyng

Reduskjon av radon og fukt

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.01.2025

Resultatrapport klient 30 TINNLIA BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 057 248	1 057 248	1 057 250	1 109 128
Inndekning av renter		369 376	347 232	392 350	353 931
Inndekning av ord. avdrag		286 144	286 848	277 326	300 976
Innbetalt kabel TV		172 050	166 202	175 000	174 000
Leieinntekt parkering		2 400	1 800	2 400	2 400
Innbetalte dugnadspenger		19 200	19 200	19 200	19 200
Andre driftsinntekter		0	21 552	0	0
Sum inntekter		1 906 418	1 900 082	1 923 526	1 959 635
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	12 063	11 188	12 000	12 500
Styrehonorar	2	106 500	106 500	106 500	106 500
Forretningsførerhonorar		52 781	55 463	58 000	57 500
Rådgivningstjenester		11 200	0	0	0
Kontingent boligbyggelag		10 250	10 000	10 000	10 250
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	15 017	15 017	15 000	15 017
Vedlikehold/serviceavtaler	4	404 513	294 280	511 750	233 794
Kabel-tv		173 590	165 624	175 000	174 000
Forsikring		150 726	142 192	152 000	165 800
Kommunale avgifter		507 619	447 995	482 000	515 900
Strøm		3 067	1 400	0	0
Verktøy , driftsmatriell, inventar		569	399	0	0
Andre driftsutgifter	5	8 635	6 720	13 800	5 667
Avskrivninger		17 799	17 799	17 800	17 800
Sum driftskostnader		1 474 328	1 274 575	1 553 850	1 314 728
Driftsresultat		432 090	625 507	369 676	644 907
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		19 015	2 922	0	0
Annen finansinntekt		10 171	5 476	0	10 000
Rentekostnad		372 290	360 154	392 350	353 931
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-343 104	-351 756	-392 350	-343 931
Årsresultat	6, 7	88 986	273 750	-22 674	300 976
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-88 986	-273 750	-22 674	300 976
Sum disponering av resultat		-88 986	-273 750	-22 674	300 976

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	719 048	719 048
Bygninger	8, 9	1 600 500	1 600 500
Andre driftsmidler	8	41 701	59 499
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 361 249	2 379 047
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 923	9 716
Til gode av forretningsfører		0	185
Andre fordringer	10	96 736	91 140
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		537 725	693 695
Sum omløpsmidler	6	639 383	794 735
SUM EIENDELER		3 000 632	3 173 782

Balanserapport klient 30 TINNLIA BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPIT AL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 200	3 200
Annen egenkapital		-4 106 513	-4 106 513
Årets resultat		88 986	0
Sum egenkapital	7	-4 014 327	-4 103 313
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 11	6 524 091	6 810 089
Borettsinnskudd	9, 11	403 800	403 800
Sum langsiktig gjeld		6 927 891	7 213 889
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 314	15 005
Leverandørgjeld		69 991	38 746
Skyldig of f. myndigheter		1	1
Påløpne renter		6 762	7 134
Annen kortsiktig gjeld		0	2 320
Sum kortsiktig gjeld	6	87 068	63 206
Sum gjeld		7 014 959	7 277 095
SUM EGENKAPIT AL OG GJELD		3 000 632	3 173 782

Sted: _____, dato: _____

Marlen Os Ruzgar Paulsen
Styreleder

Sanja Ivankovic
Nestleder

Roger Seterlien
Styremedlem

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 nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

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

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	12 063	11 188
Sum	12 063	11 188

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	106 500	106 500
Sum	106 500	106 500

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERA VGIFT	15 017	15 017
Sum	15 017	15 017

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	188 682	213 766
6602 RADON	22 594	0
6603 VEDLIKEHOLD VVS	150 094	4 375
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	3 930	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV .ANLEGG	4 938	8 820
6609 KJØP AV MALING	566	54 119
6614 EGENANDEL SKADER	10 000	0
6615 VEDLIKEHOLD LEKEPlass	4 563	0
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	3 547	0
6690 DUGNADSUTBETALINGER	15 600	13 200
Sum	404 513	294 280

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7440 KONTINGENT NBBL	2 112	2 112
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 443	2 755
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	3 205	1 853
Sum	8 635	6 720

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	731 529	726 616
Årets resultat	88 986	273 750
Tilbakeføring avskrivninger	17 799	17 799
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-285 998	-286 636
B. Årets endringer i disponible midler	-179 214	4 913
C. Disponible midler UB	552 316	731 529
Omløpsmidler	639 383	794 735
- Kortsiktig gjeld	87 068	63 206
Disponible midler 31.12	552 316	731 529

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	3 200	3 200
Annen egenkapital 01.01	-4 106 513	-4 380 263
Årets resultat	88 986	273 750
Sum egenkapital 31.12	-4 014 327	-4 103 313

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseført verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

Note 8 - Anleggsmidler

	Lekeplass	Bygninger	Sportsbod	Tomter	Rutsjebane + kattenett
Anskaffelseskost pr.01.01 :	198 319	1 576 500	24 000	719 048	45 773
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	198 319	1 576 500	24 000	719 048	45 773
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	171 876	0	0	0	30 515
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	26 443	1 576 500	24 000	719 048	15 258
Årets avskrivninger :	13 221	0	0	0	4 577
Anskaffelsesår :	2011	1962	2011	2006	2018
Antatt levetid i år :	15				10

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	6 927 891	7 213 889
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	2 319 548	2 319 548

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader 2025 og tilgodehavende hos Klare Finans.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Lånenummer:	30007844359
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	5.60 %
Betingelser:	Flytende nominell rente 5,550 %
Beregnet innfridd:	25.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	9 330 000
Lånesaldo 01.01:	6 810 089
Avdrag i perioden:	285 998
Lånesaldo 31.12:	6 524 091

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007844359	32	203 878	6 524 096

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

Resultat og balanse med noter for TINNLIA BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For TINNLIA BORETTSLAG

Styreleder	Marlen Os Ruzgar Paulsen (sign.)	04.02.2025
Styremedlem	Sanja Ivankovic (sign.)	04.02.2025
Styremedlem	Roger Seterlien (sign.)	04.02.2025

Til generalforsamlingen i TINNLIA BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for TINNLIA BORETTSLAG 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 uavhengighetsstandarter) 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, 11. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning 30

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-02-11 14:58



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Side 18 av 33



Side 19 av 33







Fortsettelse av eksisterende skillevegg



Platting
Dim:

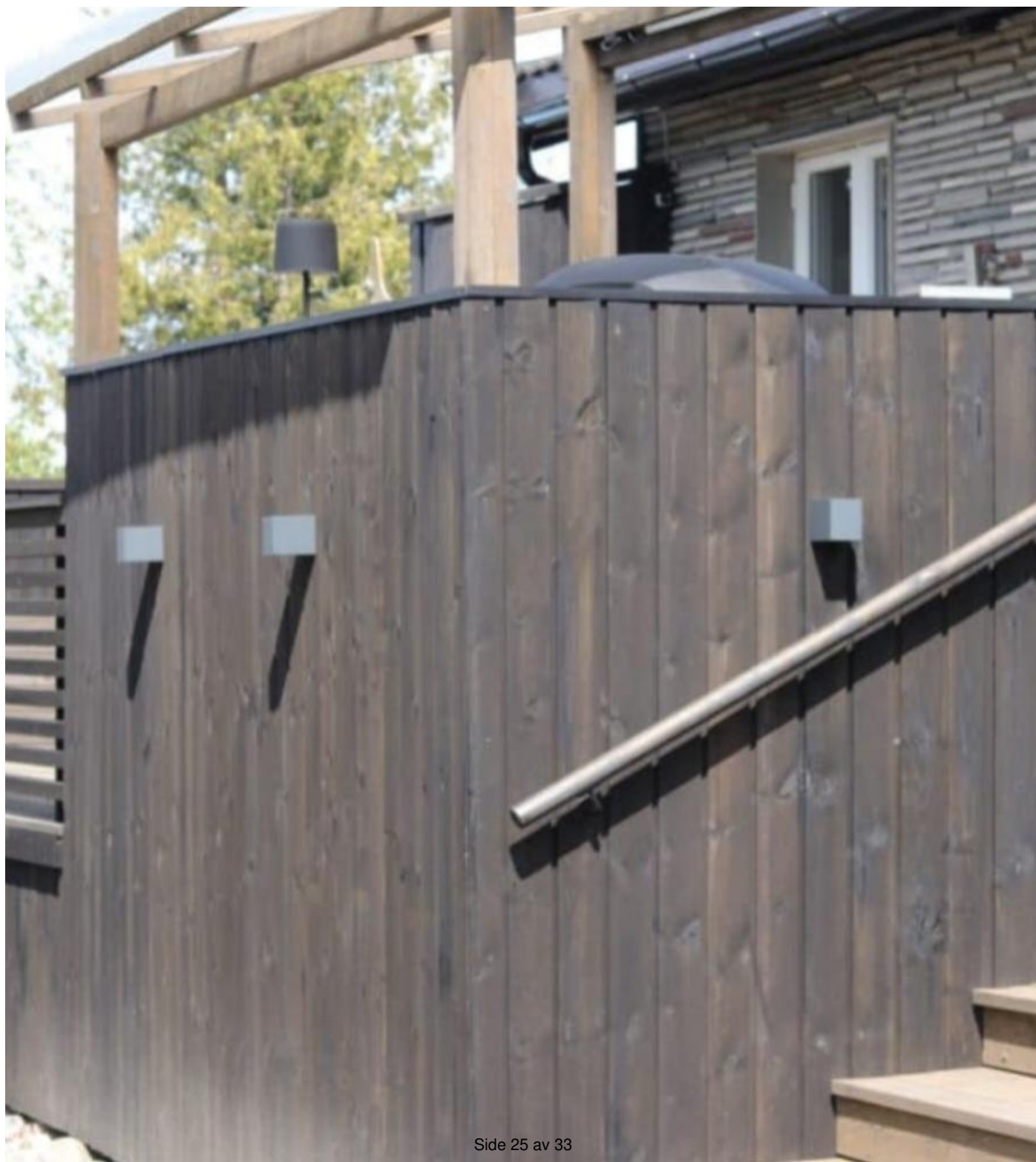
rekkverk
Høyde: 170cm ca

Høyere gjerde mtp innsyn fra veikrysset
Høyde 170cm

Side 23 av 33



Side 24 av 33



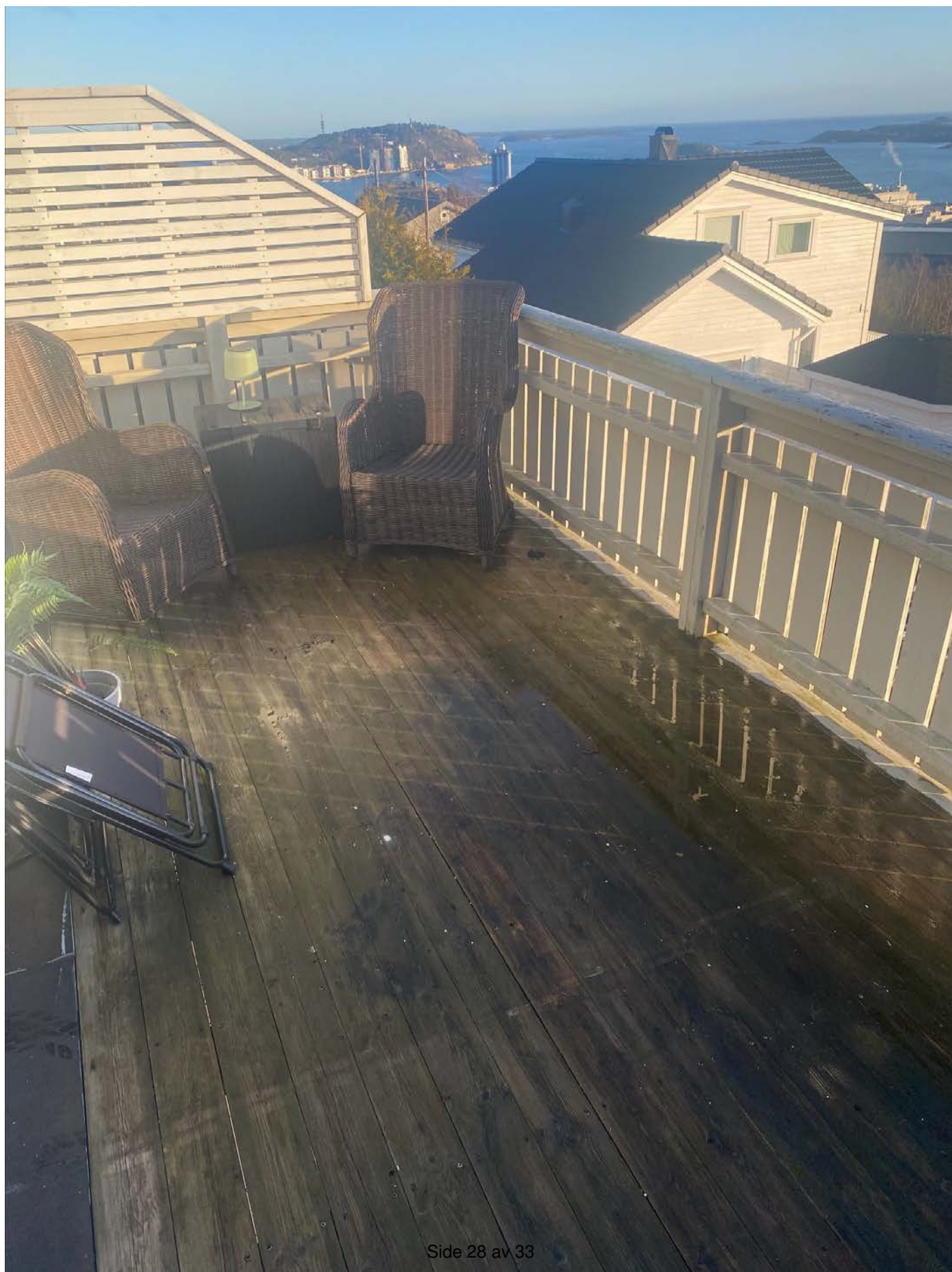
Side 25 av 33



Side 26 av 33



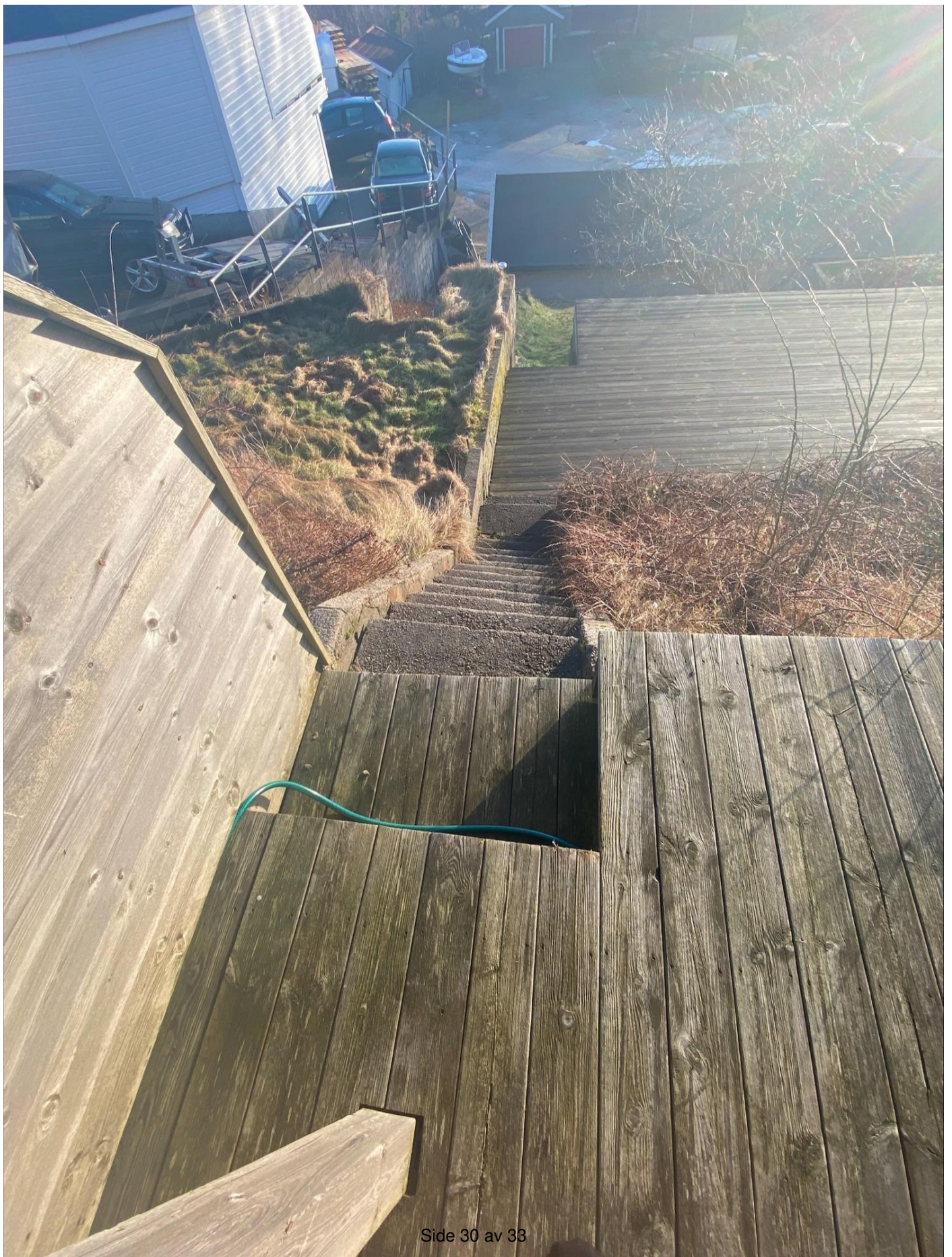
Side 27 av 33



Side 28 av 33



Side 29 av 33



Side 30 av 33





Side 32 av 33

FULLMAKT

NAVN: _____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

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

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

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

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

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i TINNLIA BORETTSLAG tirsdag 04.03.2025 kl. 16:30 -
Underetasje i Grim Kirke - Møllevannsveien 44.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Stian Remme v/SØBO ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Sanja Ivankovic ble valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Silje Nørskov Nielsen ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

14 stemmeberettigete.

4 fullmakter.

Det vil si 18 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Utekjøkken og halvtak

Vi ønsker å bygge et utekjøkken,

da tenker vi at benkeplaten er 90 cm høy og 60 cm i dybden. Bredden på utekjøkkenet ønsker vi rundt 4,5 meter. Vi tenker og å lage spiler på leveggen som utekjøkkenet skal stå ved.

(det ene bildet er bare hvordan selve utekjøkkenet vil se ut, men så ønsker vi spiler i tillegg)

Vi ønsker å et likens tak og rekkverk naboen har over ytterdøren. (1b)

Egentlig relativt likt hennes.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner bygging av utekjøkken med spiler på leveggen og halvtak slik som beskrevet i innkallingen. Søknad sendt inn via styreleder fra Thomas Gulsett sølvveien 1.

Enstemmig vedtatt.

4.2 Halvtak

Vi ønsker å bygge et halvtak ved veranda dør. det skal dekke det hele nedfelte området på terrassen. det blir vegg/sprosser på enden mot lekeplass. tak blir enten bølgeblikk eller taktekke som matcher taket på huset

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner bygging av halvtak slik som beskrevet i innkallingen. Andelseier er selv ansvarlig for å søke kommunen hvis tiltaket er søknads pliktig. Eventuelle kostnader for å søke kommunen betales av andelseier.

Tilbygget må følge dagens byggetekniske forskrift (TEK17)

Enstemmig vedtatt.

4.3 Bygge terrasse/rekkverk

Vi vil gjerne bygge terrasse med rekkverk, så forbipasserende ikke kan se inn i vinduene/ stuen fra veien. Vil gjerne bygge rekkverk mot nabo i Sølvveien 10a også.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner bygging av gjerde/levegg og terrasse slik som beskrevet i innkallingen.

Andelseier er selv ansvarlig for å søke kommunen hvis tiltaket er søknads pliktig. Eventuelle kostnader for å søke kommunen betales av andelseier.

Byggetekniske forskrifter må følges.

Terrassen kan ikke være over 1 meter over eksisterende terreng, er forbundet med en bygning og ikke stikker lenger ut fra bygningens fasade enn 4 meter.

Tette, tyngre gjerde. f.eks. skjermvegg eller støyskjerm vil være konstruksjoner som krever søknad og tillatelse. De må også være under 1.8 meter høye og under 10 meter lange.

Gjerdet mot Sølvveien 10a må godkjennes av nabo og bli enige om høyde dere i mellom.

Enstemmig godkjent.

4.4 terrasser og rekkverk

Sølvveien 6a ønsker å erstatte og utbedre eksisterende veranda og platting.

Vi ønsker å bytte ut verandaen og forlenge den med 20 cm.

Vi ønsker og i den sammenheng å gjøre verandaen vanntett med plater på undersiden.

Platting på bakke nivå ønsker vi å erstatte med nye terrassebord og sette opp lovpålagt rekkverk slik at den er etter dagens standard.

Til sist ønsker vi å bygge ny trapp ned til nedre platting i hagen. Trappen skal være i trevirke av samme type som veranda og platting. Den skal være litt slakere og med rekkverk siden mot Sølvveien 6

Vedtak:

Samtykke fra Sølvveien 6 og 6b på utbygging av terrassen i 2 etasje.

Generalforsamlingen godkjenner utskifting av terrassebord, forlengelse på terrasse oppe med 20cm og en ny trapp slik som Side 2 av 33 beskrevet i innkallingen.

Andelseier er selv ansvarlig for å søke kommunen hvis tiltaket er søknads pliktig. Eventuelle kostnader for å søke kommunen betales av andelseier.

Enstemmig vedtatt.

4.5 fjell ved sølvveien 6

Sølvveien 6 og 6a ved Roald Stallemo og Kjell Gunnar Berås ønsker å fjerne et lite stykke fjell, og en del av muren som er i bildet for å lage en bredere innkjørsel til Sølvveien 6. vi ønsker og forlenge den lille hage muren i linje med med rød strek på bildet, slik at det blir en helhet og penere avslutning på dette området

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner fjerning av fjell og utbedring av blomsterbed som beskrevet i innkallingen.

Andelseier er selv ansvarlig for å søke kommunen hvis tiltaket er søknads pliktig. Eventuelle kostnader for å søke kommunen betales av andelseier

Må ikke sprenges ved utførelse.

Enstemmig vedtatt.

5. Søppel

Søppel tømning avgiftene på grå dunk er doblet.

Vi har nå hatt en prøve periode i en måned med tømning annenhver uke på grå dunk.

Drøfte om utbytting av diverse dunker

Vedtak:

Generalforsamling diskuterte. Enighet om 3 grå dunker som forsøksordning.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 106 500. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Flertallet bestemt. Vedtatt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder, Marlen Os Ruzgar Paulsen. Ikke på valg. 1 år igjen av perioden.

Nytt styre:

Styreleder: Marlen Os Ruzgar Paulsen 1 år igjen.

Styremedlem: Sandra Helene Seterlien valgt for 2 år.

Styremedlem: Kjell Gunnar Berås valgt for 2 år.

Varamedlem: Sanja Ivankovic valgt for 1 år.

Varamedlem: Elen Erfjord Brunton valgt for 1 år

Vedtak:

Styreleder, Marlen Os Ruzgar Paulsen. Ikke på valg. 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Sanja Ivankovic sin plass står for valg.

Roger Seterlien sin plass står for valg.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Sandra Seterlien for 2 år.

Kjell Gunnar Berås for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Linn Valand sin plass står for valg.

Elen Erfjord Brunton sin plass står for valg

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Elen Erfjord Brunton for 1 år.

Sanja Ivankovic for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Vi følger listen videre.

Vedtak:

Listen følges videre. Til neste Generalforsamling skal det legges frem forslag til å avskaffe valgkomite.

Protokoll for TINNLIA BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Stian Remme (sign.)

05.03.2025

Protokollvitne

Silje Nørskov Nielsen (sign.)

05.03.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i TINNLIA BORETTSLAG tirsdag 04.03.2025 kl. 16:30 -
Underetasje i Grim Kirke - Møllevannsveien 44.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Stian Remme v/SØBO ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Sanja Ivankovic ble valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Silje Nørskov Nielsen ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

14 stemmeberettigete.

4 fullmakter.

Det vil si 18 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Utekjøkken og halvtak

Vi ønsker å bygge et utekjøkken,

da tenker vi at benkeplaten er 90 cm høy og 60 cm i dybden. Bredden på utekjøkkenet ønsker vi rundt 4,5 meter. Vi tenker og å lage spiler på leveggen som utekjøkkenet skal stå ved.

(det ene bildet er bare hvordan selve utekjøkkenet vil se ut, men så ønsker vi spiler i tillegg)

Vi ønsker å et likens tak og rekkverk naboen har over ytterdøren. (1b)

Egentlig relativt likt hennes.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner bygging av utekjøkken med spiler på leveggen og halvtak slik som beskrevet i innkallingen. Søknad sendt inn via styreleder fra Thomas Gulsett sølvveien 1.

Enstemmig vedtatt.

4.2 Halvtak

Vi ønsker å bygge et halvtak ved veranda dør. det skal dekke det hele nedfelte området på terrassen. det blir vegg/sprosser på enden mot lekeplass. tak blir enten bølgeblikk eller taktekke som matcher taket på huset

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner bygging av halvtak slik som beskrevet i innkallingen. Andelseier er selv ansvarlig for å søke kommunen hvis tiltaket er søknads pliktig. Eventuelle kostnader for å søke kommunen betales av andelseier.

Tilbygget må følge dagens byggetekniske forskrift (TEK17)

Enstemmig vedtatt.

4.3 Bygge terrasse/rekkverk

Vi vil gjerne bygge terrasse med rekkverk, så forbipasserende ikke kan se inn i vinduene/ stuen fra veien. Vil gjerne bygge rekkverk mot nabo i Sølvveien 10a også.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner bygging av gjerde/levegg og terrasse slik som beskrevet i innkallingen.

Andelseier er selv ansvarlig for å søke kommunen hvis tiltaket er søknads pliktig. Eventuelle kostnader for å søke kommunen betales av andelseier.

Byggetekniske forskrifter må følges.

Terrassen kan ikke være over 1 meter over eksisterende terreng, er forbundet med en bygning og ikke stikker lenger ut fra bygningens fasade enn 4 meter.

Tette, tyngre gjerde. f.eks. skjermvegg eller støyskjerm vil være konstruksjoner som krever søknad og tillatelse. De må også være under 1.8 meter høye og under 10 meter lange.

Gjerdet mot Sølvveien 10a må godkjennes av nabo og bli enige om høyde dere i mellom.

Enstemmig godkjent.

4.4 terrasser og rekkverk

Sølvveien 6a ønsker å erstatte og utbedre eksisterende veranda og platting.

Vi ønsker å bytte ut verandaen og forlenge den med 20 cm.

Vi ønsker og i den sammenheng å gjøre verandaen vanntett med plater på undersiden.

Platting på bakke nivå ønsker vi å erstatte med nye terrassebord og sette opp lovpålagt rekkverk slik at den er etter dagens standard.

Til sist ønsker vi å bygge ny trapp ned til nedre platting i hagen. Trappen skal være i trevirke av samme type som veranda og platting. Den skal være litt slakere og med rekkverk siden mot Sølvveien 6

Vedtak:

Samtykke fra Sølvveien 6 og 6b på utbygging av terrassen i 2 etasje.

Generalforsamlingen godkjenner utskifting av terrassebord, forlengelse på terrasse oppe med 20cm og en ny trapp slik som Side 2 av 33 beskrevet i innkallingen.

Andelseier er selv ansvarlig for å søke kommunen hvis tiltaket er søknads pliktig. Eventuelle kostnader for å søke kommunen betales av andelseier.

Enstemmig vedtatt.

4.5 fjell ved sølvveien 6

Sølvveien 6 og 6a ved Roald Stallemo og Kjell Gunnar Berås ønsker å fjerne et lite stykke fjell, og en del av muren som er i bildet for å lage en bredere innkjørsel til Sølvveien 6. vi ønsker og forlenge den lille hage muren i linje med med rød strek på bildet, slik at det blir en helhet og penere avslutning på dette området

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner fjerning av fjell og utbedring av blomsterbed som beskrevet i innkallingen.

Andelseier er selv ansvarlig for å søke kommunen hvis tiltaket er søknads pliktig. Eventuelle kostnader for å søke kommunen betales av andelseier

Må ikke sprenges ved utførelse.

Enstemmig vedtatt.

5. Søppel

Søppel tømning avgiftene på grå dunk er doblet.

Vi har nå hatt en prøve periode i en måned med tømning annenhver uke på grå dunk.

Drøfte om utbytting av diverse dunker

Vedtak:

Generalforsamling diskuterte. Enighet om 3 grå dunker som forsøksordning.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 106 500. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Flertallet bestemt. Vedtatt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder, Marlen Os Ruzgar Paulsen. Ikke på valg. 1 år igjen av perioden.

Nytt styre:

Styreleder: Marlen Os Ruzgar Paulsen 1 år igjen.

Styremedlem: Sandra Helene Seterlien valgt for 2 år.

Styremedlem: Kjell Gunnar Berås valgt for 2 år.

Varamedlem: Sanja Ivankovic valgt for 1 år.

Varamedlem: Elen Erfjord Brunton valgt for 1 år

Vedtak:

Styreleder, Marlen Os Ruzgar Paulsen. Ikke på valg. 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Sanja Ivankovic sin plass står for valg.

Roger Seterlien sin plass står for valg.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Sandra Seterlien for 2 år.

Kjell Gunnar Berås for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Linn Valand sin plass står for valg.

Elen Erfjord Brunton sin plass står for valg

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Elen Erfjord Brunton for 1 år.

Sanja Ivankovic for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Vi følger listen videre.

Vedtak:

Listen følges videre. Til neste Generalforsamling skal det legges frem forslag til å avskaffe valgkomite.

Protokoll for TINNLIA BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Stian Remme (sign.)

05.03.2025

Protokollvitne

Silje Nørskov Nielsen (sign.)

05.03.2025

Nabolagsprofil

Sølvveien 14C - Nabolaget Tinnheia sør-øst - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Peer Gyntveien Linje 15	4 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	5 min 2.8 km
Kristiansand Kjevik	22 min

Skoler

Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 223 elever, 13 klasser	12 min 1.1 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	16 min 1.5 km
Krossen skole (1-7 kl.) 92 elever, 7 klasser	18 min 1.6 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	17 min 1.3 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	6 min 3.5 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	8 min 4.2 km

Ladepunkt for el-bil

Gumpens Auto Vest AS	20 min
----------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

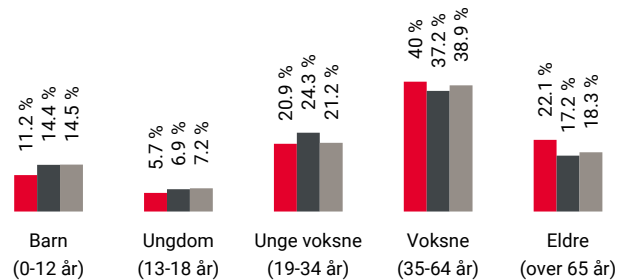
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hellinga barnehage (1-5 år) 73 barn	9 min 0.8 km
Tinnstua barnehage (0-5 år) 59 barn	11 min 0.9 km
Grim barnehage (1-5 år) 28 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Joker Tinnheia PostNord, søndagsåpent	4 min 0.4 km
Rema 1000 Tinnheia	10 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



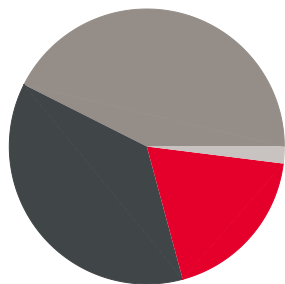
Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Sport

	Nikkelveien balløkke/akebakke Ballspill	8 min 0.7 km
	Peer gyntsveis aktivitetsanlegg Ballspill	8 min 0.7 km
	SKY Fitness Tinnheia	10 min
	Friskis & Sveltis	15 min

Boligmasse



19% enebolig
37% rekkehus
43% blokk
2% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Slotts Quartalet

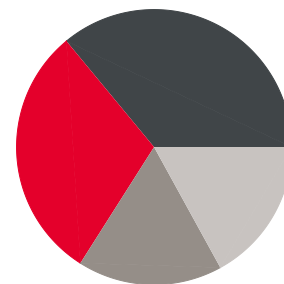
7 min



Apotek 1 Grim

19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
36% 6-12 år
17% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



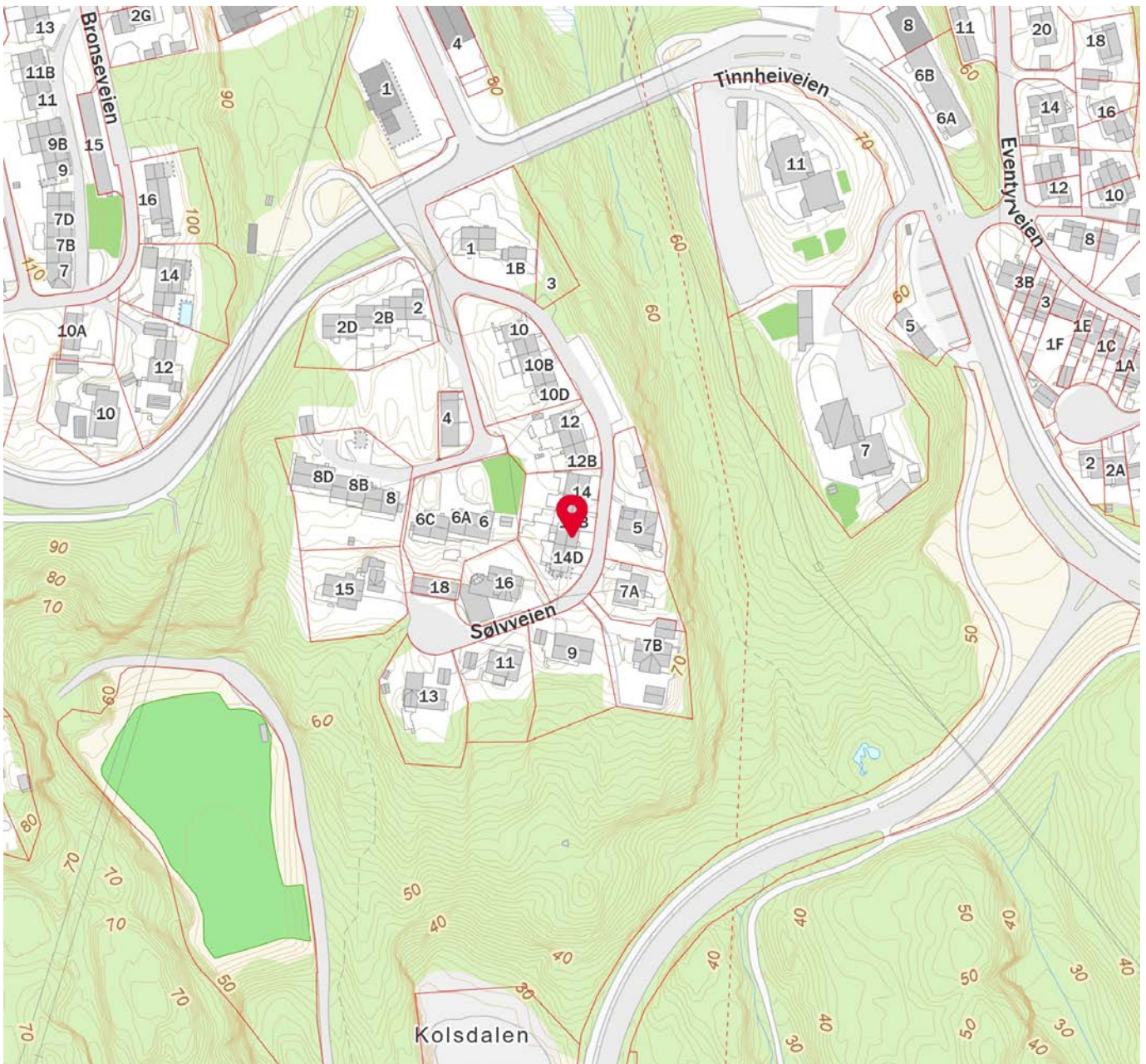
0%

50%

Tinnheia sør-øst
Kristiansand
Norge

Sivilstand

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





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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Sølvveien 14C
4629 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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