

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

**Ole Jakob Seglem**

**Mobil** 988 06 655

**E-post** ole.jakob.seglem@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 490 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 282 634,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 782 430,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 780,-  
**Selger:** Sofie Andersen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1961  
**BRA-i/BRA Total** 71/86 kvm  
**Tomtstr.:** 5033 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 151, bnr. 1877  
**Andelsnr.:** 23  
**Oppdragsnr.:** 1411260105

# Lys og tiltalende 3-roms leilighet i 6.etasje! Innglasset balkong | Heis | P-plass | Populært område

Lys og tiltalende 3-roms leilighet beliggende sentrumsnært i et populært boligområde på Tinnheia. Området er ideelt for par i etableringsfasen godt voksne eller førstegangskjøperen, med nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussforbindelser kun et minutt unna. Nabolaget byr på rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til skog og mark.

Leiligheten ligger i 6. etasje som gir fantastisk utsikt utover byen. Av innhold kan det nevnes en innglasset balkong med utgang fra stuen, som gir en lys og luftig atmosfære. Planløsningen inkluderer ellers en romslig og lys stue, tidløst kjøkken, bad med opplegg til vaskemaskin, 2 fine soverom og entre med skyvedørgarderobe. Det er heis i bygget. 2 boder medfølger.

Felles p-plasser på tomten m/ladere



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 33  |
| Egenerklæring .....     | 51  |
| Nabolagsprofil .....    | 135 |
| Budskjema .....         | 144 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA - b: 13 kvm

BRA totalt: 86 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 kvm

6. etasje

BRA-i: 71 kvm

BRA-b: 13 kvm

### Ikke målbare arealer

Ca. 3kvm ikke målbart areal på loftet.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5033 kvm

### Beliggenhet

Leiligheten har flott beliggenhet i byggets sjette etasje med vidstrakt utsikt og gode solforhold. Det er trappefri adkomst til leiligheten via heis.

Attraktiv, solrik og sentral beliggenhet på Tinnheia i et rolig og trygt bomiljø. Gang- og sykkelavstand til barnehage og Karl Johans Minne barneskole.

Gang- og sykkelsti rundt hele Tinnheia tar deg til idrettsanlegg og flotte turterreng, bla Indre Eigevann med badestrand og turløype. Du finner også idylliske Grønndalen på Tinnheia. Ellers er det fine tuområder i nærheten som Duekniben, Ravnedalen og Baneheia. De som er glade i å bevege seg vil finne mange muligheter i Idda Arena som kan stille med blant annet flerbrukshall samt ishockey- og curlinghall.

Tinnheia Torv i nærheten. Her finner du Rema 1000, tannlege og fritidssenter. Kort vei

til frisør og restaurant.

Sykkelavstand til Kvadraturen med alt av fasiliteter samt UiA. Busstopp like utenfor døren med gode forbindelser til sentrum og byens resterende bydeler.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Jatbygg AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

Rekkverk av metall og glass.

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

### **Innhold**

Kjempefin 3-roms leilighet med følgende innhold:

6.etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad og entre. Innglasset balkong ut fra stuen.

Medfølger 1 kjellerbod og 1 loftsbod.

Felles biloppstillingsplasser og felles ladestasjon for borettslaget.

### **Standard**

Innvendig:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Våtrom:

Veggene har overflater av malte tapetserte flater og malte fliser. I taket er det malte slette flater.

Det er flislagt gulv.

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger som omslutter våtrommet er av murverk/betong.

Kjøkken:

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

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Stue:

Lys og innbydende stue malt i lun beige-farge og hvit himling. Her er det gode vindusflater ut til balkongen som gir godt med naturlig lys på dagtid. Stuen kan møbleres med sitte- og spisegruppe etter eget ønske og behov.

Soverom:

2 fine soverom malt i lune farger på vegg og tak. Hovedsoverommet er av god størrelse med innebygde skap til oppbevaring. Det andre soverommet er også av god størrelse med garderobe og plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Synlige deler av avløpsrør av er plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 (INGEN TG3).

Forhold som har fått TG2:

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Kjøkken - Avtrekk

Våtrom - Bad - Overflater gulv

Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom - Bad - Ventilasjon

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

- Lampe over spisebord medfølger ikke handelen.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Asfaltering av parkeringsplass
- Beiset ballbingen vi har sammen med Tinnheiveien 7
- Sanert oljetank og mottatt godkjenning på arbeidet
- Flere steiner lagt i bed ved ladestolpene på parkeringsplassen

2023:

- Styret besluttet derfor å gjennomføre åteutlegg og behandling alle 40 leilighetene, samt kjeller, vaskeri og loft.
- Huller i asfalt ble prøvd lappet, men etter en snørrik vinter har huller oppstått på nytt.

### **Parkering**

Felles parkeringsplass for borettslaget. Det er også montert ladebokser til lading av el-bil.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer 1519980

### **Radonmåling**

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk oppvarming.

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 490 000

### Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

---

282 634 (Andel av fellesgjeld)

---

2 772 634 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 782 430 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 791 330 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 794 130 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer renter og avdrag felleslån, Telenor Tv/Internett, dugnad/hagestell, trappevask, vaktmestertjenester, forretningsførsel, bygningsforsikring, kommunale avgifter, strøm i fellesareal og diverse drift.

Felleskostnadene fordeles:

- Avdrag felleslån: 1 578 kr
- Renter felleslån: 878 kr
- Driftskostnader: 2 603 kr
- Telenor Norge Tv / Bredbånd: 596 kr
- Dugnad / hagestell: 75 kr
- Gang / trappevask: 50 kr

Beløp er oppgitt av forretningsfører og kan endres med en måneds skriftlig varsel.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 780

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 282 634

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

26.03.2026

**Kommentar fellesgjeld**

Lånenummer: 114289473, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 14

Saldo per 26.03.2026: 1 141 954

Andel av saldo: 28 365

Første termin: 30.06.2003 Første avdrag: 30.06.2011 ( siste termin 31.12.2032 )

Lånenummer: 114961931, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 26.03.2026: 1 149 792

Andel av saldo: 28 559

Første termin/første avdrag: 31.12.2004 ( siste termin 31.12.2034 )

Lånenummer: 114961931-2, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 3.27% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 26.03.2026: 7 281 885

Andel av saldo: 182 047

Første termin: 30.06.2011 Første avdrag: 30.06.2016 ( siste termin 30.06.2041 )

Renten på lånet er bundet frem til 31.10.2031

Nye balkonger

Lånenummer: 30008329040, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 26.03.2026: 1 757 872

Andel av saldo: 43 663

Første termin/første avdrag: 25.12.2020 ( siste termin 25.09.2035 )

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 1 578

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 878

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Tinnheiv 11 Borettslag A/l

## **Organisasjonsnummer**

958028555

## **Andelsnummer**

23

## **Om borettslaget**

Borettslaget Tinnheiveien 11 ligger i Kristiansand kommune og består av 40 andelsleiligheter. Selskapets organisasjonsnummer er 958 028 555. Forretningsfører er Sørlandet Boligbyggelag (BOSØR), og borettslaget har en egen hjemmeside på <https://tinnheiveien11.no>.

Det er gjennomført kartlegging av skjevgkreproblemer i borettslaget, og styret har besluttet å gjennomføre åteutlegg og behandling i alle 40 leilighetene, samt i kjeller, vaskeri og på loft.

### **Vedtatte saker:**

- Generalforsamlingen gir styret i oppgave å undersøke dette: Er det mulig å etterjustere dørkarmene på dørene inn til leilighetene, for å se om det hjelper på trekk. Innhente pris på nye glassdører ut til slusa. Undersøke om spilene i slusa kan fjernes, og få satt vinduer inn.
- Generalforsamlingens flertall, 15 av 19, avviser saken fra Jan Ivar Brekke.
- I tillegg til styrets henstilling om å tørke opp hundeurin, ble det også påpekt at poser med hundeadføring ikke skal kastes i buskene, men i søpla.
- Deloitte Spinco AS, org nr 935 416 779, velges til selskapets revisor.

### **Pågående saker:**

- Energikartlegging av fellesarealer og boenheter (gjennomføres i 2025).
- Oppfølging av GF sak i 2024 ang. dører i boenhetene.
- Vedlikehold/reparasjon/maling o.l. av vinduer i trappeoppganger og etasjegangar, samt sjalusier og vegger/golv i sluser. Alt både utvendig og innvendig.
- Det vil også bli nødvendig å se på våre grøntarealer, lekeplassen og heisen de nærmeste årene.
- Anlegge heller rundt ladestolper på parkeringsplassen, samt reorganisere rullesteinene.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 114289473, Husbanken  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 05-01-2026: 4.15% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 14  
Saldo per 05-01-2026: kr 1141954  
Andel av saldo: kr 29101  
( siste termin 31-12-2032 )  
Flytende rente  
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 114961931, Husbanken  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 05-01-2026: 4.15% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 18  
Saldo per 05-01-2026: kr 1149792  
Andel av saldo: kr 29301  
( siste termin 31-12-2034 )  
Flytende rente  
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 114961931-2, Husbanken  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 05-01-2026: 3.27% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 31  
Saldo per 05-01-2026: kr 7281885  
Andel av saldo: kr 182047  
( siste termin 30-06-2041 )  
Fast rente  
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 30008329040, Sparebanken Norge  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 05-01-2026: 5.25% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 39  
Saldo per 05-01-2026: kr 1793803  
Andel av saldo: kr 45713  
( siste termin 25-09-2035 )  
Flytende rente  
IN-Ordning: Nei

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

### **Forkjøpsrett**

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

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (696 000,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (486 398,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak fra GF 2024 ang. inngangsdører til leilighetene.

Energikartlegging av fellesarealer og boenheter (gjennomføres i 2025).

Vedlikehold/reparasjon/maling o.l. av vinduer i trappeoppganger og etasjegangere, samt sjalusier og vegger/golv i sluser. Alt både utvendig og innvendig.

Det vil også bli nødvendig å se på våre grøntarealer, lekeplassen og heisen de nærmeste årene.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **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**

I henhold til vedtektenes punkt 4-1 (5), 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, selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold. I henhold til ordensreglenes punkt 24, skal det søkes til styret om dyrehold, og naboer varsles. Dyrene skal ikke være til sjenanse.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Bosør AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 151, bruksnummer 1877 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 23 i Tinnheiv 11 Borettslag A/I med orgnr. 958028555

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det medfølger ingen heftelser som er tilknyttet leiligheten med unntak av de som følger borettslagets eiendom.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest 21.11.1962.

Det er utstedt ferdigattest for anlegg av parkeringsplass 20.12.2000.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg (nytt inngangsparti) 18.03.2002.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg (utvidelse og innglassing av eksisterende balkonger) 15.09.2010.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst vei: Veg, KV er privat atkomst og skal ivareta tilgangen til offentlig tursti.

Allmenheten skal sikres tilgang.

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp: Tilkn. off. vannverk

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Bolig

Eiendommen følger reguleringsplan Møllevannsheia II (plan-ID 67), som regulerer eiendommen til boligformål.. 16.11.1956

Det er en plan under arbeid i nærområdet for Tinnheia bydel.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr, oppgjørshonorar og visninger. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Ole Jakob Seglem  
Eiendomsmegler / Partner  
[ole.jakob.seglem@aktiv.no](mailto:ole.jakob.seglem@aktiv.no)  
Tlf: 988 06 655

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

26.03.2026

















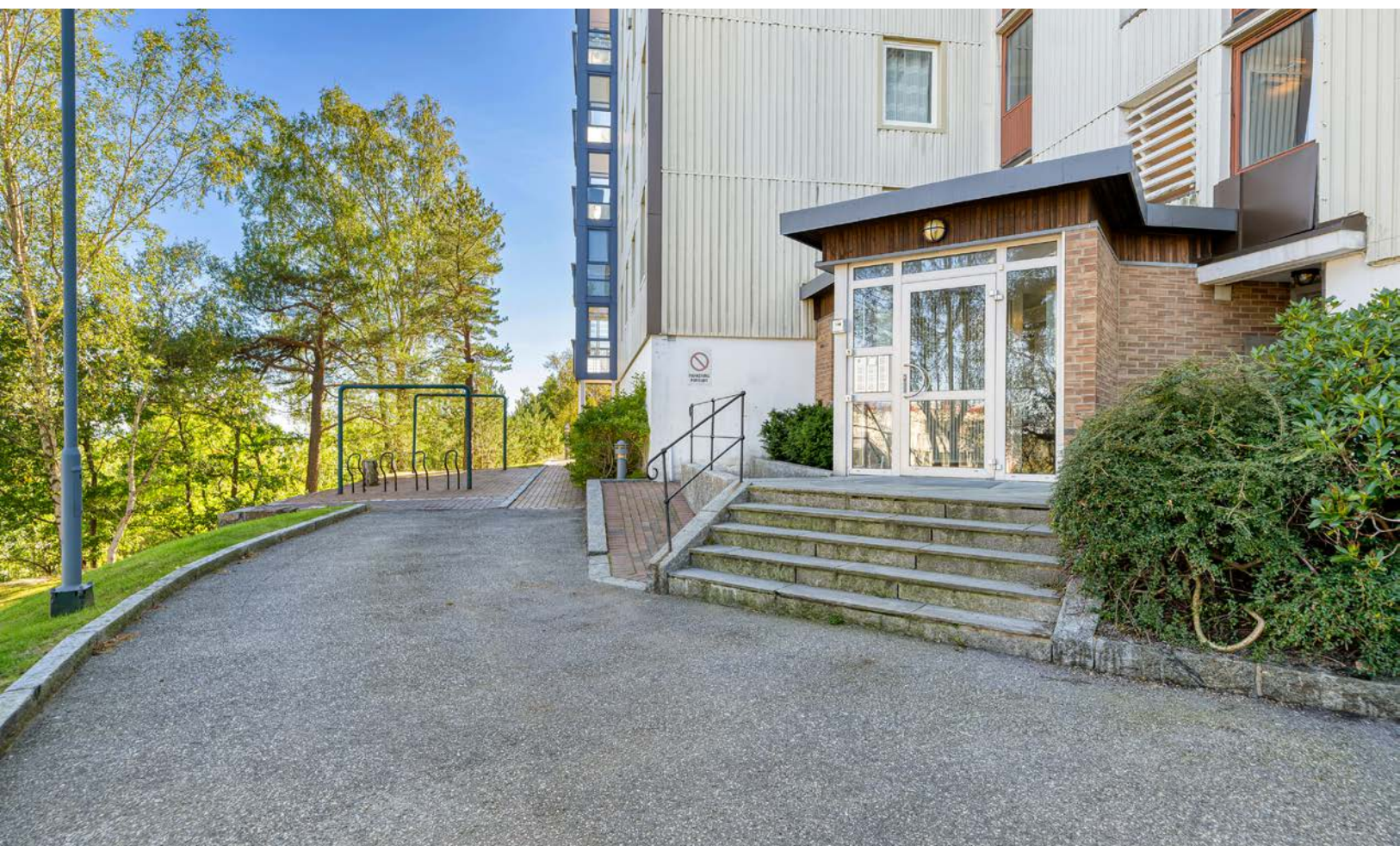


Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil









# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Tinnheiveien 11, 4629 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 151, bnr. 1877

 Andelsnummer 23

**Sum areal alle bygg: BRA: 86 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 20924-2800

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: LS9901

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

## JATBygg AS

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

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

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



Rapportansvarlig

*Jan Arild Tallaksen*

Jan Arild Tallaksen

jan@jatbygg.no

957 59 081



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.  
Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.  
Rekkverk av metall og glass.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte flater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av malte tapetserte flater og malte fliser. I taket er det malte slette flater.  
Det er flislagt gulv.  
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger som omslutter våtrommet er av murverk/betong.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Synlige deler av avløpsrør er av plast.  
Leiligheten har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.  
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

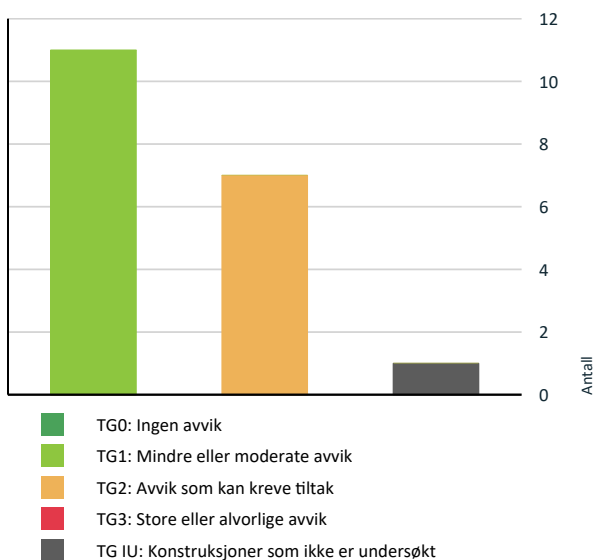
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Boligbygg med flere boenheter

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 6. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Kjøkken > 6. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Våtrom > 6. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 6. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 6. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 23.3.2026 Klokka 14.00

Det var skyer og 6 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført

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

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

## Oppsummering av avvik

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1961

### Kommentar

### Anvendelse

Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer av dører må forventes.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rakkverk av metall og glass.

Innglasset balkonger er noe enklere glasskonstruksjoner der det kan komme vann ved mye nedbør.



### TG 1 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

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

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

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

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte flater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Måling utført på soverom 1 og soverom 2.

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

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard, +5 mm over en avstand mindre enn 2 meter og +-7 mm gjennom hele rommet.

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

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

## VÅTROM

### 6. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er av ukjent årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

### 6. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har overflater av malte tapetserte flater og malte fliser. I taket er det malte slette flater.

### 6. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det er flislagt gulv. Det er ca. 20 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. På grunn av plasseringen på innredning og skap er det ikke mulig å måle under kabinettet. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet. Det er ikke flyttet på vaskemaskin og lignende.

### Vurdering av avvik:

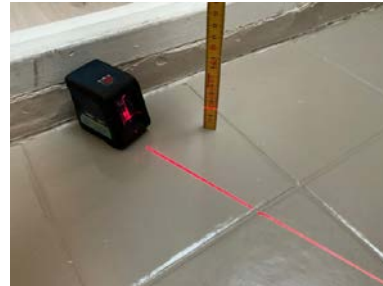
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sluken er ikke plassert i dusjonen, det må derfor benyttes tett kabinett med direkte tilkoblet avløp.

### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

# Tilstandsrapport



## 6. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er sluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekket av fliselim og fugemasse og er ikke tilgjengelig for kontroll. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fuger, slukovergang og gjennomføringer. Ved fremtidig oppussing bør full utskifting av membran og sluk vurderes.



## 6. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## 6. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

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

## 6. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger som omslutter våtrommet er av murverk/betong.

Det er i stedet utført alternative undersøkelser med egnet fuktsøker utstyr på overflater som dusjsone, ved innredning og på gulvflate.

Det ble på kontrollerte steder ikke registrert utslag på fuktsøkeren som tilsier at det er skadelig fukt i konstruksjonene på befaringstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Ingen unormale funn ved søk etter fukt indikerer at det ikke er fukt under membran eller andre større utettheter i membransjiktet på badet. Høy alder og usikker restlevetid gjør at det bør påregnes utskifting av membransjiktet før skader oppstår.



## KJØKKEN

## 6. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

## 6. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

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

Eldre kobberrør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre rør har med fare for lekkasjer, anbefales utskiftet før skader skjer. Vann som lekker fra rør kan gjøre store skader i bygget før det blir synlig.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige deler av avløpsrør av er plast.

### Vurdering av avvik:

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

Eldre avløpsrør i plast kan over tid få slitasje i skjøter og materialer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

### Konsekvens/tiltak

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

Avløpsledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

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

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 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. 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.

# Tilstandsrapport

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.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert 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 Anlegget er oppgradert i senere tid, foreligger delvis dokumentasjon.**
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?  
**Nei**
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, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.**

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

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

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

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

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

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

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

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

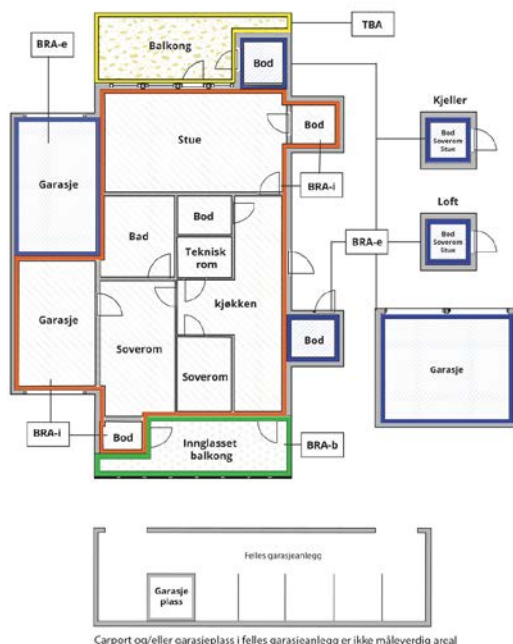
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 | 3                           | 3               |
| 6. etasje      | 71                            |                             | 13                         | 84  |                                 |                             | 84              |
| Kjeller        |                               | 2                           |                            | 2   |                                 |                             | 2               |
| <b>SUM</b>     | <b>71</b>                     | <b>2</b>                    | <b>13</b>                  |     |                                 | <b>3</b>                    | <b>89</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>86</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft      |                                                 | Bod                         |                            |
| 6. etasje | Soverom 1, soverom 2, entré, stue, kjøkken, bad |                             | Innglasset balkong         |
| Kjeller   |                                                 | Bod                         |                            |

### Kommentar

Arealet på loftsrommet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 23.3.2026 | Jan Arild Tallaksen | Takstingeniør |
|           | Sofie Andersen      | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|-------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 151  | 1877 |      | 0    | 5033.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Tinnheiveien 11

#### Hjemmelshaver

Borettslaget Tinnheiveien 11

### Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 958028555 |           |                  | Andersen Sofie            |

### Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**  
23

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse     | 17.03.2026 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 23.03.2026 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 25.03.2026 |           | Gjennomgått | 6     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 25.03.2026 |           |
| 2       | 25.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Sofie Andersen

---

## Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tinnheiveien 11

4629 KRISTIANSAND S

4204-151/1877/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Trekker i en list over vindu på det ene soverommet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Boligen er ca 1 cm skjev i gangen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Har vært skjeggkre

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Uvist

Beskrivelse av arbeidet: Ble gjort rett før jeg flyttet inn, så vet ikke hvem som har utført arbeidet

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Det er blitt laget et forslag på noen blokker som skal komme mellom kobberveien og tinnheiveien, men det er ikke godkjent eller ferdig stilt.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 26.03.26 Side 1 av 3

|                                     |                              |                                     |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Borettslaget Tinnheiveien 11        | <b>Vår ref.:</b> 24/23       | <b>Fødselsdato eier:</b> 21.02.2001 |
| Tinnheiveien 11                     | <b>Type:</b> Borettslag      |                                     |
| 4629 KRISTIANSAND                   | <b>Eiere:</b> Sofie Andersen |                                     |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 958 028 555 | <b>Andelsnr:</b> 23          |                                     |

**1: Felleskostnader****Tot. innv. måned:** 5 804

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |                             |       |
|------------------|-----------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån            | 303   |
|                  | Renter felleslån            | 506   |
|                  | Renter felleslån            | 98    |
|                  | Avdrag felleslån            | 228   |
|                  | Driftskostnader             | 2 603 |
|                  | Avdrag felleslån            | 303   |
|                  | Avdrag felleslån            | 780   |
|                  | Renter felleslån            | 193   |
|                  | Renter felleslån            | 99    |
| Tilleggsytelser: | Telenor Norge Tv / Bredbånd | 566   |
|                  | Dugnad / hagestell          | 75    |
|                  | Gang / trappevask           | 50    |

**2: Registrerte endringer felleskostnader****Neste endring:** 01.04.2026 **Tot. utg. i kr.:** 5 780

|                  |                             |       |
|------------------|-----------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån            | 297   |
|                  | Renter felleslån            | 495   |
|                  | Renter felleslån            | 96    |
|                  | Avdrag felleslån            | 223   |
|                  | Driftskostnader             | 2 603 |
|                  | Avdrag felleslån            | 295   |
|                  | Avdrag felleslån            | 763   |
|                  | Renter felleslån            | 190   |
|                  | Renter felleslån            | 97    |
| Tilleggsytelser: | Telenor Norge Tv / Bredbånd | 596   |
|                  | Dugnad / hagestell          | 75    |
|                  | Gang / trappevask           | 50    |

**3: Fellesgjeld**

|                            |            |                                    |
|----------------------------|------------|------------------------------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 282 634    | Gjeld siste årsoppg.: 283 527      |
| Klient ajourf. lån:        | 11 331 503 | Klient gj. s. årsoppg.: 11 367 434 |

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 114289473, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 14

Saldo per 26.03.2026: 1 141 954

Andel av saldo: 28 365

Første termin: 30.06.2003Første avdrag: 30.06.2011 ( siste termin 31.12.2032 )

Lånummer: 114961931, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 26.03.2026: 1 149 792

Andel av saldo: 28 559

Første termin/første avdrag: 31.12.2004 ( siste termin 31.12.2034 )

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 26.03.26 Side 2 av 3

|                                     |                              |                                     |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Borettslaget Tinnheiveien 11        | <b>Vår ref.:</b> 24/23       | <b>Fødselsdato eier:</b> 21.02.2001 |
| Tinnheiveien 11                     | <b>Type:</b> Borettslag      |                                     |
| 4629 KRISTIANSAND                   | <b>Eiere:</b> Sofie Andersen |                                     |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 958 028 555 |                              |                                     |

**3: Fellesgjeld**

Lånenummer: 114961931-2, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 3.27% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 26.03.2026: 7 281 885

Andel av saldo: 182 047

Første termin: 30.06.2011Første avdrag: 30.06.2016 ( siste termin 30.06.2041 )

Renten på lånet er bundet frem til 31.10.2031

Nye balkonger

Lånenummer: 30008329040, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 26.03.2026: 1 757 872

Andel av saldo: 43 663

Første termin/første avdrag: 25.12.2020 ( siste termin 25.09.2035 )

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Arild Sørensen

Adresse: Tinnheiveien 11

Postnr/-sted: 4629 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 91824698

E-post: styret.tinnheiveien11@sbbk Kunde.no

**5: Restanse felleskostnader pr. 26.03.2026**

|                          |          |              |   |
|--------------------------|----------|--------------|---|
| <b>Utestående saldo:</b> | <b>0</b> |              |   |
| Felleskostnader:         | 0        | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:                   | 0        | Forskudd:    | 0 |
| Rente:                   | 0        | Overdekning: | 0 |

**6: Ligning - 2025**

|               |        |           |         |                  |     |
|---------------|--------|-----------|---------|------------------|-----|
| Annen formue: | 18 848 | Gjeld:    | 283 527 | Andre inntekter: | 887 |
|               |        | Utgifter: | 11 565  |                  |     |

**7: Pålydende**

|            |     |                       |       |
|------------|-----|-----------------------|-------|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 8 500 |
| Andelsnr:  | 23  | Partialobligasjonsnr: | 00023 |

**8: Bygning/eiendom**

Gårds/bruksnr: 151/1877

Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

|              |                        |           |           |
|--------------|------------------------|-----------|-----------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP1519980 |
|--------------|------------------------|-----------|-----------|

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utført: 26.03.26 Side 3 av 3

Borettslaget Tinnheiveien 11

**Vår ref.:** 24/23

**Fødselsdato eier:** 21.02.2001

Tinnheiveien 11

**Type:** Borettslag

4629 KRISTIANSAND

**Eiere:** Sofie Andersen

**Organisasjonsnr:** 958 028 555

### 9: Forsikring

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

# Vedtekter

for Tinnheiveien 11 borettslag org nr 958028555

tilknyttet  
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 21.05.2013.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Tinnheiveien 11 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 ett hundre.

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom 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 oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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.

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange 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.

### **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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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.

# Ordensregler for Tinnheiveien 11

## Formål

Formålet med ordensreglene er å sikre et godt naboskap, gode boforhold og et trivelig miljø for alle beboere i borettslaget.

## Regler

1. Ta hensyn og vis respekt for naboene.
2. Det skal holdes ryddig og ordentlig på eiendommens fellesarealer.
3. Det skal holdes ro i blokka mellom 22:00 og 07:00.
4. Forstyrrende støy, om det gjelder håndverker eller sosialt samvær, skal varsles med oppslag på tavle i gangen og i heis, helst 24 timer i forveien. Bruk gjerne malen for nabovarsel på nettsiden.
5. Støy fra arbeid er ikke tillatt etter 20:00 om hverdager og etter 18:00 lørdager, og ikke i det hele tatt på søn-og helligdager. Dette gjelder også for øving på musikkinstrumenter. Dersom det likevel kommer klage fra naboer, skal denne tas hensyn til.
6. Klager må være skriftlige og undertegnet for å tas opp til behandling i styret.
7. Utvendige dører, og dører i borettslagets fellesarealer utenom branndører skal holdes låst, - hele døgnet.
8. Det er ikke tillat med røyking i borettslagets innvendige fellesarealer.
9. Det er ikke tillat med fyrverkeri i leiligheter, innvendig fellesareal eller på veranda.
10. Ved grilling på veranda tillates det kun bruk av elektrisk grill.
11. Det er ikke tillat å riste/lufte gjenstander som kan inneholde smuler, støv eller andre avfallsstoffer ut gjennom vinduene eller i trappeoppgang.
12. Det er ikke tillat for andre enn personell som utfører arbeid i borettslaget, å parkere på borettslagets eiendom andre plasser enn parkeringsplassene.
13. Barn under skolepliktig alder må ha følge av voksen i heisen.
14. Ved heisstans skal man alltid varsle en i styret først.
15. Hen setting av kjøretøy, båter og andre gjenstander på parkeringsplassen lenger enn 8 måneder må godkjennes av styret. Kun den nederste delen av parkeringsplassen kan benyttes til slikt formål. Konsekvens kan bli fjerning for eiers regning.
16. Det skal ikke plasseres private eiendeler i fellesarealer.
17. Det er ikke tillat å plassere gjenstander i rømningsveier.
18. Alle brannfarlige og risikoprodukter skal oppbevares i henhold til gjeldende forskrifter. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i boder på loft eller kjeller.
19. Skader eller mangler skal meldes til styret/vaktmester.
20. Det er ikke tillat med gjenstander som kan skjemme blokkas fasade.
21. Sjøppel skal sorteres og papir/papp skal brettes i sammen så det ikke tar mer plass enn nødvendig.
22. Det er kun tillatt med husholdningsavfall i søppelboden. Annet avfall må fraktes til egnet deponi.
23. Det er ikke tillat å bruke maskiner i vaskekjeller til å vaske for andre enn seg selv.
24. Det skal søkes til styret om dyrehold, og naboer varsles. Dyrene skal ikke være til sjenanse.
25. Skader som kan medføre en forsikringssak gjennom borettslagets eiendomsforsikring må varsles styret umiddelbart. Det samme gjelder også for funn av skadedyr i leiligheter eller borettslagets eiendom.
26. Alle leiligheter skal være utstyrt med ett brannsløkkingsapparat eller fastmontert husbrannslang og minst to brannvarslere. Styret deler ut 2 st 9v batterier en gang i året.

Vedtatt av generalforsamlingen for borettslaget Tinnheiveien 11, mai 2014

# **Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Tinnheiveien 11**

**Tidspunkt:** Tirsdag 24.03.2026, kl. 18:00

**Sted:** Tilfluktsrom Tinnheiveien 11.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på generalforsamlingen. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på generalforsamlingen.

## **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av protokollvitne**

**1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter**

**1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste**

## **2. Årsmelding**

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

## **3. Årsregnskap og budsjett**

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

## **4. Saker fra styret**

Ingen innmeldt saker i fra styret.

## **5. Saker fra eierne**

### **5.1 Økonomisk styring av ladeanleggene**

Borettslaget har i alle år siden etablering av felles ladeanlegg gått med underskudd for tjenesten som leveres. Borettslaget i sin helhet må derfor dekke inn kostnadene for tjenester levert til en relativt liten del av borettslagets medlemmer.

Det trenger ikke være sånn.

Det dreier seg om to typer kostnader:

- Administrasjon av anlegget, som i sin helhet dekkes av borettslaget.
- Ladeanleggens strømforbruk som er veldig underpriset.

Administrasjonskostnader for 2025 utgjør kr 21.600,-, pluss underskudd i ladeanleggenes strømkostnader på kr 9.212,-. Totalt underskudd for 2025 på kr **30.812,-**, som må dekkes inn av borettslaget i sin helhet.

Dette er viktig for meg av to grunner:

- Det er moralsk riktig at de som mottar en tjeneste selv betaler for den.
- At jeg sørger for god informasjon om dette så jeg selv, med tanke på Borettslagsloven §7-13, ikke senere risikerer å bli holdt ansvarlig for styrets håndtering av saken.

**Forslag til vedtak:**

1. De som bruker tjenesten skal selv betale for den.
2. Strømprisen for ladeanleggene må beregnes slik at borettslaget ikke blir belastet.

**Styrets innstilling:** Økonomisk styring av ladeanleggene (Jan Ivar Brekke)

Saken avvises da den har vært oppe til behandling på GF i 2022 (styrets forslag til vedtak enstemmig vedtatt) og i 2024 som sak fra Jan Ivar Brekke (nedstemt med stemmeantall 15 mot 4).

Forslag til Vedtak: Styret (Jan Ivar Brekke inhabil) ser ikke at det er kommet nye momenter til saken og foreslår at den avvises.

## 5.2 Bruk av felles elbilladeanlegg

Begrunnelse:

Dette sikrer lik praksis med bruk av andre fellesfasiliteter og gjør borettslaget mer attraktivt og praktisk for beboere med besøk.

Se praksis på Tinnheiveien 7

**Forslag til vedtak:** Familie og kjærester til beboere gis rett til å benytte beboeres betalte rett til borettslagets felles elbilladeanlegg når dette skjer i tilknytning til besøk hos beboer.

**Styrets innstilling:** Bruk av felles elbilladeanlegg (Daniel Jergling)

Når det gjelder regelmessige besøk av familie/kjærester så praktiseres dette pr i dag som en prøveordning. Disse besøkende tildeles ladebrikke registrert på egen bil og forbruk belastes via andelseiers husleie. Løsningen forutsetter at andelseier betaler fast månedsavgift for fellesanlegget. Det åpnes opp for et antall på 2 ladinger pr. måned.

Forslag til Vedtak (unntatt Jan Ivar Brekke): Ordningen skissert ovenfor gjøres til en permanent løsning

## 5.3 Valg av ladekonsulent for borettslaget

Sikrer faglig kvalitet, kostnadskontroll og forutsigbar drift av ladeanlegget. Styret kan sammenligne pris for gjeldende ladekonsulent mot ladekonsulent i borettslagets Tinnheiveien 7 (charge365)

**Forslag til vedtak:** Borettslaget engasjerer ekstern ladekonsulent, for eksempel Laddel til drift og vedlikehold av ladeanlegget. Alternativt kan beboere med relevant kompetanse utføre arbeid til markedspris etter avtale med styret

**Styrets innstilling:** Valg av ladekonsulent for Borettslaget (Daniel Jergling)

Borettslaget har et velfungerende felles ladeanlegg i dag.

Ladeanlegget er satt opp for beboere i Tinnheiveien 11 og skal tjene beboerne. Det administreres ved hjelp av Prosum (Steinar Tønnesen) og Styret har bare gode erfaringer med dette samarbeidet. Og vi har en lav pris for lading sammenliknet med å bruke en ekstern aktør.

Forslag til Vedtak (unntatt Jan Ivar Brekke): BRL Tinnheiveien 11 fortsetter dagens praksis for administrasjon av ladeanleggene

#### **5.4 Salg av elbilagets ladeplasser**

Gir transparens og likebehandling ved tildeling/salg av plasser.

**Forslag til vedtak:** Ved salg eller tildeling av elbilplasser skal borettslagets vedtekter følges.

Styret skal ved fremtidige tildelinger presentere:

Gjennomsnittspris for etablering

Årskostnad for drift

Pris for reservert plass

Ansiennitet av kjøper

**Styrets innstilling:** Salg av Elbil-lagets ladeplasser (Daniel Jergling)

Det gjøres allerede i dag og ble praktisert i forbindelse med salg av en slik plass i juli 2025.

Vedtak: Saken avvises da innholdet i denne allerede anses som ivaretatt av Borettslagets og Elbilagets vedtekter.

#### **5.5 Bruksrett og betaling for parkering**

Reserverte plasser har normalt høyere verdi enn fellesplasser og bør prises deretter

**Forslag til vedtak:** Borettslaget utreder om parkering ved Tinnheiveien 11 skal betales etter faktisk bruk, og om reservert plass skal prises høyere enn fellesplass. Momenter som bør vurderes: Rettferdig kostnadsfordeling Incentiv til effektiv bruk av parkeringsareal Sammenlignbare ordninger i lignende borettslag

**Styrets innstilling:** Bruksrett og betaling for parkering i Tinnheiveien 11 (Daniel Jergling)

Forslag til Vedtak: Bruksretten er ivaretatt ved at det bare er beboere, og besøkende til beboere, som har lov til å parkere på vår parkeringsplass (skiltet ved innkjøringen). Det er ikke aktuelt å betale for å få lov til å parkere.

#### **5.6 Vedtak om fastpris («Norgespris») på strøm**

Gir stabile og forutsigbare felleskostnader

Forenkler budsjettering og økonomisk planlegging Reduserer risiko for store økninger i strømprisene

Bidrar til tryggere drift av fellesanlegg (lys, ventilasjon, lading m.m.)

**Forslag til vedtak:** Borettslaget skal inngå fastprisavtale («Norgespris») eller tilsvarende forutsigbar strømvavtale for felles strømforbruk, inkludert elbillading .Gir stabile og forutsigbare felleskostnader

**Styrets innstilling:** Vedtak om fastpris (Norgespris) på Strøm (Daniel Jergling)

Styret gikk til anskaffelse av Norgespris fra 01.10.25 for Borettslaget.

Forslag til Vedtak: Saken avvises da dette allerede er gjennomført.

### **5.7 Luftekanaler på baderom**

Se vedlegg i innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Styret støtter Sveinung Monstads forslag til vedtak

**Styrets innstilling:** Styret har allerede igangsatt arbeid med å kartlegge dette problemet. Det har vært tilsyn fra firmaet «Utvendig Renhold» hvor det foreløpig er gjort en vurdering av luftekanalene. Vi har også mottatt tilbud på en slik jobb.

### **5.8 Brannalarmer, brannsikkerhet m.m**

Se vedlegg i innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Styret støtter Sveinung Monstads forslag til vedtak, men føyer til at det skal arrangeres brannøvelse hvert annet år.

**Styrets innstilling:** Mye er gjort i Borettslaget i forhold til brannsikring av bygg og leiligheter. Det er installert direkte brannvarslingsanlegg til brannvesen, årlig kontroll av håndslukkerapparater og vannslanger i fellesrom og 5-års kontroll av håndslukkerapparater i leiligheter. I tillegg henger det opp instruksjer i alle etasjer for hva beboere skal gjøre ved brann. Men vi kan alltid bli bedre og nevnte situasjon med brannalarm i fjor viser at vi har behov for å fokusere mer på brann og brannforebyggende tiltak.

### **5.9 Reduksjon i antall varamedlemmer ( Vedtektsendring )**

Se vedlegg

**Forslag til vedtak:** Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer

**Styrets innstilling:** Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer

### **5.10 Opprettelse av egen valgkomite**

**Forslag til vedtak:** Styret støtter at en egen Valgkomité opprettes med 2 medlemmer. Disse velges for ett år.

**Styrets innstilling:** Styret støtter at en egen Valgkomité opprettes med 2 medlemmer. Disse velges for ett år.

### **5.11 Godtgjørelse til valgkomite og varamedlemmer som i inntre i styret ved regulære medlemmers forfall**

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen gir Styret fullmakt til å utrede godtgjørelse for varamedlemmer og medlemmer i Valgkomiteen.

**Styrets innstilling:** Styret diskuterte mulige løsninger på dette, men trenger mer tid til å lage en fullgod løsning.

## 6. Styrehonorar

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

**Forslag til vedtak:** Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. XX.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

## 7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Arild Sørensen  
Styremedlem, Michael Antonio Zapata Olsen  
Styremedlem, Karen Moe  
Styremedlem, Jan Ivar Brekke  
Styremedlem, Stine M. Larsen  
Varamedlem, Steinar Tønnessen  
Varamedlem, Eirin Sørensen  
Varamedlem, Nina Martinsen  
Varamedlem, Magnhild Lovise Bjelland  
Varamedlem, Elin Andersen

For at registreringen av det nye styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv.

### 7.1 Valg av styreleder

**Forslag til vedtak:** Styreleder er ikke på valg i år ble valgt for 2 år i 2025.

### 7.2 Valg av styremedlemmer

**Forslag til vedtak:** Som valgkomiteens innstilling til kandidater.  
Stine M. Larsen og Jan Ivar Brekke er ikke på valg i år ble valgt for 2 år i 2025.

### 7.3 Valg av varamedlemmer

Se valgkomiteen innstilling.

### 7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Se sak 5.10

### 7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

## Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på generalforsamling. Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På generalforsamling kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

## FULLMAKT

**Fullmakt gis til (navn):**.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Borettslaget  
Tinnheiveien 11 tirsdag 24.03.2026

### Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV ANDELSNUMMER: .....

SIGNATUR:.....

**Leveres til møteleder**

.....

## Styrets årsmelding for Borettslaget Tinnheiveien 11 2025

Borettslaget Tinnheiveien 11 (org. nr: 958028555) ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Arild Sørensen, Tinnheiveien 11  
Styremedlem, Jan Ivar Brekke, Tinnheiveien 11 10.Etg.  
Styremedlem, Stine M. Larsen, Tinnheiveien 11 1.Etg.  
Styremedlem, Karen Moe, Tinnheiveien 11  
Styremedlem, Michael Antonio Zapata Olsen, Brønnstykke 19  
Varamedlem, Steinar Tønnessen, Tinnheiveien 11 6.Etg.  
Varamedlem, Elin Andersen, Tinnheiveien 11 3.Etg.  
Varamedlem, Eirin Sørensen, Tinnheiveien 11 9.Etg.  
Varamedlem, Nina Martinsen, Tinnheiveien 11 9.Etg.  
Varamedlem, Maghild Lovise Bjelland, Tinnheiveien 11 3.Etg.

### Styrets arbeid i 2025

1. Gjennomført energikartlegging av bygg og leiligheter
2. Norgespris bestilt til BRL
3. Sendt ut skriv om søppelhåndtering til alle beboere
4. Gjennomført 8 styremøter
5. Laget Velkomstbrev til nye beboere

### Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Oppstart maling av dører mellom sluse og etasjene

Dugnader i mai og oktober;

1. Beising av gjerde rundt lekeplass/grillplass
2. Høytrykkspylt mur mot bussholdeplass
3. Opprydning i sykkelbodene; ca 20 sykler fjernet da ikke eiere meldte seg
4. Ryddet trær og busker langs kantene av parkeringsplass
5. Generell opprydning rundt blokken

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2026

## Resultatrapport klient 24 Borettslaget Tinnheiveien 11

|                                              | Note        | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2025 | Budsjett<br>2026 |
|----------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                  |                  |                  |
| Inndekning av felleskostnader                |             | 1 281 600        | 1 221 720        | 1 281 600        | 1 281 600        |
| Inndekning av renter                         |             | 463 990          | 493 620          | 504 000          | 422 472          |
| Inndekning av ord. avdrag                    |             | 731 380          | 699 570          | 696 000          | 761 927          |
| Innbetalt kabel TV                           |             | 262 680          | 221 680          | 240 000          | 271 680          |
| Vaskeri inntekter                            |             | 13 774           | 8 455            | 12 000           | 9 000            |
| Innbetalte dugnadspenger                     |             | 36 000           | 31 600           | 36 000           | 36 000           |
| Andre driftsinntekter                        |             | 29 357           | 34 970           | 48 000           | 23 040           |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>2 818 781</b> | <b>2 711 615</b> | <b>2 817 600</b> | <b>2 805 719</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                       |             |                  |                  |                  |                  |
| Varekjøp for videresalg                      |             | 0                | 0                | 0                | 20 000           |
| Revisjonshonorar                             | 1           | 13 313           | 12 688           | 12 800           | 10 700           |
| Styrehonorar                                 | 2           | 120 000          | 120 000          | 120 000          | 120 000          |
| Forretningsførerhonorar                      |             | 76 559           | 71 993           | 72 000           | 78 000           |
| Rådgivningstjenester                         | 3           | 165 706          | 42 477           | 24 000           | 35 800           |
| Kontingent boligbyggelag                     |             | 11 000           | 11 000           | 11 000           | 13 200           |
| Vaktmestertjenester                          |             | 64 857           | 61 327           | 64 800           | 66 000           |
| Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.               | 4           | 16 920           | 16 920           | 17 000           | 16 900           |
| Vedlikehold/serviceavtaler                   | 5           | 206 739          | 467 732          | 264 000          | 368 000          |
| Kabel-tv                                     |             | 265 680          | 223 920          | 240 000          | 271 680          |
| Forsikring                                   |             | 123 478          | 113 385          | 120 000          | 129 000          |
| Kommunale avgifter                           |             | 491 045          | 467 772          | 533 000          | 492 100          |
| Strøm                                        |             | 55 366           | 48 564           | 54 000           | 48 000           |
| Renhold, fellesareal                         |             | 88 266           | 85 171           | 90 000           | 96 000           |
| Verktøy, driftsmatriell, inventar            |             | 4 268            | 6 984            | 0                | 3 500            |
| Drift maskiner                               |             | 0                | 783              | 0                | 0                |
| Andre driftsutgifter                         | 6           | 11 489           | 12 691           | 15 400           | 12 701           |
| Avskrivninger                                |             | 0                | 8 709            | 9 000            | 0                |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   |             | <b>1 714 687</b> | <b>1 772 116</b> | <b>1 647 000</b> | <b>1 781 581</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>1 104 094</b> | <b>939 499</b>   | <b>1 170 600</b> | <b>1 024 138</b> |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |             |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                               |             | 25 000           | 32 277           | 18 000           | 25 000           |
| Annnen finansinntekt                         |             | 10 706           | 11 547           | 11 400           | 11 281           |
| Rentekostnad                                 |             | 464 096          | 496 926          | 504 000          | 422 472          |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b> |             | <b>-428 390</b>  | <b>-453 101</b>  | <b>-474 600</b>  | <b>-386 191</b>  |
| <b>Arsresultat</b>                           | <b>7, 8</b> | <b>675 704</b>   | <b>486 398</b>   | <b>696 000</b>   | <b>637 947</b>   |
| <b>Disponering av resultat</b>               |             |                  |                  |                  |                  |
| Overføring til/fra opptjent egenkapital      |             | -675 704         | -486 398         | 696 000          | 637 947          |
| <b>Sum disponering av resultat</b>           |             | <b>-675 704</b>  | <b>-486 398</b>  | <b>696 000</b>   | <b>637 947</b>   |

# Balanserapport klient 24 Borettslaget Tinnheiveien 11

|                            | Note     | Beholdning<br>pr. 31.12.25 | Beholdning<br>pr. 01.01.2025 |
|----------------------------|----------|----------------------------|------------------------------|
| <b>EIENDELER</b>           |          |                            |                              |
| <b>Anleggsmidler</b>       |          |                            |                              |
| Varige driftsmidler        |          |                            |                              |
| Tomter                     | 9, 10    | 1 092 999                  | 1 092 999                    |
| Bygninger                  | 9, 10    | 1 952 000                  | 1 952 000                    |
| Andre fellesanlegg         | 9, 10    | 10 129 005                 | 10 129 005                   |
| Finansielle anleggsmidler  |          |                            |                              |
| <b>Sum anleggsmidler</b>   |          | <b>13 174 004</b>          | <b>13 174 004</b>            |
| <b>Omløpsmidler</b>        |          |                            |                              |
| Fordringer                 |          |                            |                              |
| Restanser felleskostnader  |          | 5 974                      | 0                            |
| Andre fordringer           |          | 156 627                    | 253 561                      |
| Bankinnskudd og kontanter  |          |                            |                              |
| Innestående på driftskonto |          | 672 815                    | 714 635                      |
| <b>Sum omløpsmidler</b>    | <b>7</b> | <b>835 416</b>             | <b>968 196</b>               |
| <b>SUM EIENDELER</b>       |          | <b>14 009 420</b>          | <b>14 142 200</b>            |

## Balanserapport klient 24 Borettslaget Tinnheiveien 11

|                                 | Note     | Beholdning<br>pr. 31.12.25 | Beholdning<br>pr. 01.01.2025 |
|---------------------------------|----------|----------------------------|------------------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |          |                            |                              |
| <b>Egenkapital</b>              |          |                            |                              |
| Innskutt egenkapital            |          | 4 000                      | 4 000                        |
| Annen egenkapital               |          | 1 542 689                  | 1 542 689                    |
| Årets resultat                  |          | 675 704                    | 0                            |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>8</b> | <b>2 222 394</b>           | <b>1 546 689</b>             |
| <b>Gjeld</b>                    |          |                            |                              |
| Langsiktig gjeld                |          |                            |                              |
| Husbanken                       | 10, 11   | 9 573 631                  | 10 167 318                   |
| Pant-og gjeldsbrev lån          | 10, 11   | 1 793 803                  | 1 928 869                    |
| Borettsinnskudd                 | 10, 11   | 343 000                    | 343 000                      |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |          | <b>11 710 434</b>          | <b>12 439 187</b>            |
| Kortsiktig gjeld                |          |                            |                              |
| Forskuddsbetalt felleskostnader |          | 29 270                     | 23 259                       |
| Leverandørgjeld                 |          | 45 575                     | 131 012                      |
| Påløpne renter                  |          | 1 748                      | 2 053                        |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     | <b>7</b> | <b>76 592</b>              | <b>156 324</b>               |
| <b>Sum gjeld</b>                |          | <b>11 787 026</b>          | <b>12 595 511</b>            |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |          | <b>14 009 420</b>          | <b>14 142 200</b>            |

Borettslaget Tinnheiveien 11

13.02.2026

(Signert elektronisk)

\_\_\_\_\_  
Arild Sørensen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Michael Antonio Zapata Olsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Karen Moe  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Ivar Brekke  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Stine M. Larsen  
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

|               | 2025          | 2024          |
|---------------|---------------|---------------|
| 6700 Revisjon | 13 313        | 12 688        |
| <b>Sum</b>    | <b>13 313</b> | <b>12 688</b> |

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

## Note 2 - Styrehonorar

|                   | 2025           | 2024           |
|-------------------|----------------|----------------|
| 5330 Styrehonorar | 120 000        | 120 000        |
| <b>Sum</b>        | <b>120 000</b> | <b>120 000</b> |

## Note 3 - Rådgivningstjenester

Består av følgende :

Oppgrader Sørensen kr 112.500,-

Prosum kr 21.900,-

Forretningsfører avtale med Bosør for tekniske tjenester utvidet kontrakt kr 25.056,-

HMS Lisens kr 6.250,-

#### Note 4 - Personalkostnader

|                         | 2025          | 2024          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 16 920        | 16 920        |
| <b>Sum</b>              | <b>16 920</b> | <b>16 920</b> |

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 5 - Vedlikehold

|                                               | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| 6600 Div. Vedlikehold bygg                    | 20 494         | 26 689         |
| 6603 Vedlikehold vvs                          | 5 876          | 0              |
| 6604 Vedlikehold elektro                      | 2 650          | 84 069         |
| 6605 Vedlikehold utv. anlegg                  | 35 691         | 145 397        |
| 6607 Vedlikehold vaskeri                      | 4 941          | 0              |
| 6608 Service/Vedlikehold heis                 | 27 613         | 24 549         |
| 6614 Egenandel skader                         | 0              | 50 000         |
| 6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale | 20 898         | 29 182         |
| 6626 Skadedyrkontroll                         | 22 892         | 21 480         |
| 6630 Brøyting                                 | 51 085         | 83 766         |
| 6690 Dugnadsutbetalinger                      | 14 600         | 2 600          |
| <b>Sum</b>                                    | <b>206 739</b> | <b>467 732</b> |

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

## Note 6 - Andre driftsutgifter

|                                    | 2025          | 2024          |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| 6390 Kostnader fellesarealer innv. | 0             | 2 188         |
| 7440 Kontingent NBBL               | 2 640         | 2 640         |
| 7710 Kostnader vedr.styret         | 0             | 2 685         |
| 7770 Bankomkostninger              | 1 619         | 1 307         |
| 7771 Bankomkostninger Klare        | 1 875         | 1 875         |
| 7790 Andre kostnader               | 5 355         | 1 996         |
| <b>Sum</b>                         | <b>11 489</b> | <b>12 691</b> |

## Note 7 - Disponible midler

|                                               | 2025           | 2024             |
|-----------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler IB</b>                | <b>811 872</b> | <b>1 013 343</b> |
| Årets resultat                                | 675 704        | 486 398          |
| Tilbakeføring avskrivninger                   | 0              | 8 709            |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld                | -728 753       | -696 577         |
| <b>B. Årets endringer i disponible midler</b> | <b>-53 049</b> | <b>-201 471</b>  |
| <b>C. Disponible midler UB</b>                | <b>758 824</b> | <b>811 872</b>   |
| Omløpsmidler                                  | 835 416        | 968 196          |
| - Kortsiktig gjeld                            | 76 592         | 156 324          |
| <b>Disponible midler 31.12</b>                | <b>758 824</b> | <b>811 872</b>   |

## Note 8 - Egenkapital

|                         | 2025      | 2024      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Innskutt kapital        | 4 000     | 4 000     |
| Annen egenkapital 01.01 | 1 542 689 | 1 056 292 |
| Årets resultat          | 675 704   | 486 398   |

## Noter 2025

2025

2024

### Note 8 - Egenkapital

Sum egenkapital 31.12

2 222 394

1 546 689

## Note 9 - Anleggsmidler

|                                      | Bygninger Søppehus/Søppe |         | Tomter    | Snøfreser | Balkonger | Vaskemaskin |
|--------------------------------------|--------------------------|---------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 1 814 000                | 654 000 | 1 092 999 | 15 690    | 9 475 005 | 52 250      |
| Årets tilgang :                      | 0                        | 0       | 0         | 0         | 0         | 0           |
| Årets avgang :                       | 0                        | 0       | 0         | 0         | 0         | 0           |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 1 814 000                | 654 000 | 1 092 999 | 15 690    | 9 475 005 | 52 250      |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0                        | 0       | 0         | 15 690    | 0         | 52 250      |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0                        | 0       | 0         | 0         | 0         | 0           |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 1 814 000                | 654 000 | 1 092 999 | 0         | 9 475 005 | 0           |
| Anskaffelsesår :                     | 1961                     | 2001    | 2006      | 2007      | 2010      | 2019        |
| Antatt levetid i år :                |                          |         |           | 5         |           | 5           |

### Ladeanlegg EL-Biler

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 138 000 |
| Årets tilgang :                      | 0       |
| Årets avgang :                       | 0       |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 138 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0       |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0       |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 138 000 |
| Anskaffelsesår :                     | 2022    |
| Antatt levetid i år :                |         |

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

## Note 10 - Pantstillelser

|                                     | 2025       | 2024       |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Bokført gjeld sikret ved pant 31.12 | 11 710 434 | 12 439 187 |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12   | 13 174 004 | 13 174 004 |

## Note 11 - Pantegjeld

| Kreditor:               | Husbanken                                     | Husbanken                       | Husbanken                       | Sparebanken Norge              |
|-------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Formål:                 | Nye balkonger                                 |                                 |                                 |                                |
| Lånenummer:             | <b>114961931-2</b>                            | <b>114961931</b>                | <b>114289473</b>                | <b>30008329040</b>             |
| Lånetype:               | Annuitet                                      | Annuitet                        | Annuitet                        | Annuitet                       |
| Opptaksår:              | 2011                                          | 2004                            | 2002                            | 2020                           |
| Rentesats:              | 3.273 %                                       | 4.354 %                         | 4.354 %                         | 5.25 %                         |
| Betingelser:            | Renten på lånet er bundet frem til 31.10.2031 | Flytende nominell rente 4,304 % | Flytende nominell rente 4,304 % | Flytende rente nominell 5,20 % |
| Beregnet innfridd:      | 30.06.2041                                    | 31.12.2034                      | 31.12.2032                      | 25.09.2035                     |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 10 400 000                                    | 2 804 000                       | 2 855 000                       | 2 500 000                      |
| Lånesaldo 01.01:        | 7 637 551                                     | 1 251 598                       | 1 278 169                       | 1 928 869                      |
| Avdrag i perioden:      | 355 666                                       | 101 806                         | 136 215                         | 135 066                        |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>7 281 885</b>                              | <b>1 149 792</b>                | <b>1 141 954</b>                | <b>1 793 803</b>               |

## Pantegjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114289473   | 10           | 29 101            | 291 010         |
|                                                                   | 30           | 28 365            | 850 950         |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114961931   | 10           | 29 301            | 293 010         |
|                                                                   | 30           | 28 559            | 856 770         |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114961931-2 | 40           | 182 047           | 7 281 880       |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008329040 | 10           | 45 713            | 457 130         |
|                                                                   | 30           | 44 556            | 1 336 680       |

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

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Tinnheiveien 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Borettslaget Tinnheiveien 11

|             |                                      |            |
|-------------|--------------------------------------|------------|
| Styreleder  | Arild Sørensen (sign.)               | 09.03.2026 |
| Styremedlem | Stine M. Larsen (sign.)              | 04.03.2026 |
| Styremedlem | Michael Antonio Zapata Olsen (sign.) | 05.03.2026 |
| Styremedlem | Karen Moe (sign.)                    | 04.03.2026 |
| Styremedlem | Jan Ivar Brekke (sign.)              | 06.03.2026 |

Til generalforsamlingen i Borettslaget Tinnheiveien 11

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tinnheiveien 11 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Kristiansand, 9. mars 2026  
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

# Økonomisk styring av ladeanleggene

Borettslaget har i alle år siden etablering av felles ladeanlegg gått med underskudd for tjenesten som leveres. Borettslaget i sin helhet må derfor dekke inn kostnadene for tjenester levert til en relativt liten del av borettslagets medlemmer.

Det trenger ikke være sånn.

Det dreier seg om to typer kostnader:

- Administrasjon av anlegget, som i sin helhet dekkes av borettslaget.
- Ladeanleggens strømforbruk som er veldig underpriset.

Administrasjonskostnader for 2025 utgjør kr 21.600,-, pluss underskudd i ladeanleggenes strømkostnader på kr 9.212,-. Totalt underskudd for 2025 på kr **30.812,-**, som må dekkes inn av borettslaget i sin helhet.

Dette er viktig for meg av to grunner:

- Det er moralsk riktig at de som mottar en tjeneste selv betaler for den.
- At jeg sørger for god informasjon om dette så jeg selv, med tanke på Borettslagsloven §7-13, ikke senere risikerer å bli holdt ansvarlig for styrets håndtering av saken.

## **Borettslagsloven §7-13: Misbruk av mynde**

*Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.*

## Forslag til vedtak:

1. De som bruker tjenesten skal selv betale for den.
2. Strømprisen for ladeanleggene må beregnes slik at borettslaget ikke blir belastet.

## **Vedlegg:**

9 sider med dokumentasjon og videre fordypning for dem som ønsker det.

## Forslag til beregning av strømkostnader

Den store jokeren for strømkostnadene er kapasitetstrinnene, les om beregningen her:

<https://www.glitrenett.no/kunde/nettleie-og-priser/nettleiepriser-mindre-bedriftskunder>

Borettslaget utenom ladeanleggene har et gjennomsnittlig strømforbruk på 2,44 kW/t, som gjør at vi havner i trinn 2 for 2 til 5 kW/t. Siden vi er bare litt over grensa for dette trinnet kan det ikke utelukkes at det vil være noen måneder under i trinn 1, og heller ikke at det kan komme måneder over i trinn 3.

Ut i fra kapasitetstrinn 2 blir kostnadene for borettslaget kr 2.550,-. Total kapasitetskostnad kr 11.700,- minus borettslagets kostnad (2.550,-) blir da kr 9.150,- igjen for ladeanleggene.

NB! Forkortelser forklares nedenfor.

Formelene nedenfor viser først formel med navn (forkortet, se forklaring lenger nede), deretter under der igjen, formel med cellehenvvisning og til slutt på 3. rad formel med tall fra vedlagt regnearket i henhold til cellehenvisningen.

Borettslagets kostnad får da følgende formel:

$$\frac{TK - KK}{TF} \times (TF - LF) + KT 2 = KB$$

$$\frac{C8 - D8}{B8} \times (B8 - B15) + C13 = C14$$

$$\left( \frac{(kr 56.251,79 - kr 11.700,-)}{36.874,50} \times (36.874,50 - 15.500) \right) + 2.550,- = \underline{28.374,68}$$

Formelen for ladeanleggenes kostnader blir:

$$TK - BK = LK$$

$$B8 - C14 = C15$$

$$kr 56.251,79 - kr 28.374,68 = \underline{kr 27.877,11}$$

Ladeanleggenes reelle kostnader pr kW/t blir:

$$LK / LF = \text{Pris pr kW/t}$$

$$C15 / B15 = D15$$

$$\text{kr } 27.877,11 / 15.500 = \underline{\text{kr } 1,80}$$

Ladeanleggets underskudd:

$$LP \text{ pr kW/t} - \text{innbetalt pris pr kW/t} \times LF = \text{Ladeanleggets underskudd.}$$

$$(D15 - C19) \times B15 = D16$$

$$(\text{kr } 1,80 - \text{kr } 1,20421) \times 15.500 = \underline{\text{kr } 9.211,85}$$

Forkortelser:

- BK = Borettslagets kostnader
- KK = Kapasitets kostnad
- LF = Ladeanleggets forbruk
- LK = Ladeanleggets kostnader
- LP = Ladeanleggets pris pr kW/t
- TF = Totalt forbruk
- TK = Totale kostnader

|    |                                                                                                                                                                                                                 |                       |              |              |                |                                     |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------|--------------|----------------|-------------------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|-----------------------|---------------|--------------|--------------|---------|
| 1  | Strøm 2025, BRL + ladeanleggene                                                                                                                                                                                 |                       |              |              |                |                                     |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 2  |                                                                                                                                                                                                                 |                       |              |              |                |                                     |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 3  | Modellen nedenfor regner først ut hva kostnadene ville vært for borettslaget uten ladeanleggene (el-laget + fellesanlegget). Differansen opp til fakturert beløp fordeles deretter i forhold til ladeforbruket. |                       |              |              |                |                                     |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 4  | NB! Den store jøkeren i regnskapet er kapasitetsstrømm som øker dramatisk på grunn av ladeanleggene. Med et gjennomsnittlig årsforbruk pr time på nesten 3 kwh/ harver anslag på Kap. Trinn 2.                  |                       |              |              |                |                                     |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 5  | Informasjon i parenteser nedenfor er cellereferanser.                                                                                                                                                           |                       |              |              |                |                                     |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 6  |                                                                                                                                                                                                                 |                       |              |              |                |                                     |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 7  | Fakturert                                                                                                                                                                                                       | Forbruk               | Kostnad      | Kapasitet    | Kap. BRL       | Kap. EI                             | Kost. ut/Kap. | Kost. pr. Kwlt | Forbruk       | Elbil         |                       |               |              |              |         |
| 8  | Istad Kraft                                                                                                                                                                                                     | 36 874,50             | 56 251,79 kr | 11 700,00 kr | 2 550,00 kr    | 9 150,00 kr                         | 44 551,79 kr  | 1,53 kr        | 15 500,00     |               |                       |               |              |              |         |
| 9  |                                                                                                                                                                                                                 |                       |              |              |                |                                     |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 10 | BRL uten ladeanleggene                                                                                                                                                                                          |                       |              |              |                | Priser nettleie kapasitet 2024/2025 |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 11 | Forbruk                                                                                                                                                                                                         |                       | Kostnad      | Kost. Kwlt   |                | Årsforbruk under 100 000 kWh        |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 12 | BRL ut/Kap Trinn                                                                                                                                                                                                | 21 374,50             | 25 824,68 kr |              |                | for 1. okt.-25                      |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 13 | Kap Trinn                                                                                                                                                                                                       |                       | 2 590,00 kr  |              |                | Eks mva.                            |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 14 | SUM kun BRL                                                                                                                                                                                                     | 28 374,68 kr          | 1,33 kr      |              |                | Inkl mva.                           |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 15 | Ladeanlegg                                                                                                                                                                                                      | 15 500,00             | 27 877,11 kr | 1,80 kr      |                | Inkl mva.                           |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 16 | Underskudd                                                                                                                                                                                                      |                       |              | 9 211,85 kr  |                |                                     |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 17 |                                                                                                                                                                                                                 |                       |              |              |                |                                     |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 18 | Gj.snitt timesforbruk BRL                                                                                                                                                                                       |                       | 2,44 kwlt    |              |                |                                     |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 19 | Pris pr kwlt for elbil lading                                                                                                                                                                                   | 1,20421 (fra Steinar) |              |              |                |                                     |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 20 |                                                                                                                                                                                                                 |                       |              |              |                |                                     |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 21 | Administrasjon pluss strøm                                                                                                                                                                                      |                       |              |              |                |                                     |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 22 | Faktura 2208                                                                                                                                                                                                    |                       | 8 100,00 kr  |              |                |                                     |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 23 | Faktura 2209                                                                                                                                                                                                    |                       | 13 500,00 kr |              |                |                                     |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 24 | Sum                                                                                                                                                                                                             |                       | 21 600,00 kr |              |                |                                     |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 25 | Underskudd strøm                                                                                                                                                                                                |                       | 9 211,85 kr  |              |                |                                     |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 26 | SUM underskudd                                                                                                                                                                                                  |                       | 30 811,85 kr |              |                |                                     |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 27 |                                                                                                                                                                                                                 |                       |              |              |                |                                     |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 28 | Fakturert av Istad Kraft 2025                                                                                                                                                                                   |                       |              |              |                |                                     |               |                |               |               |                       |               |              |              |         |
| 29 | Måned                                                                                                                                                                                                           | Forbruk               | Fastbeløp    | Kraft        | Energiledd dag | Energiledd Nat                      | Enova_1       | Enova_2        | ForbrukAvg. 1 | ForbrukAvg. 2 | Kap Trinn             | Strømstøtte   | MVA          | Betalt       | Pr kwlt |
| 30 | Januar                                                                                                                                                                                                          | 3336,50               | 15,20 kr     | 2 880,45 kr  | 581,94 kr      | 154,37 kr                           | 23,31 kr      | 10,05 kr       | 98,38 kr      | 228,26 kr     | 982,00 kr             | -1 008,60 kr  | 1 246,00 kr  | 5 221,36 kr  | 1,56 kr |
| 31 | Februar                                                                                                                                                                                                         | 3298,50               | 15,20 kr     | 3 489,73 kr  | 572,08 kr      | 154,75 kr                           | 22,82 kr      | 10,07 kr       | 224,38 kr     | 98,63 kr      | 792,00 kr             | -1 246,17 kr  | 1 347,46 kr  | 5 491,05 kr  | 1,68 kr |
| 32 | Mars                                                                                                                                                                                                            | 3242,50               | 15,20 kr     | 2 053,88 kr  | 540,38 kr      | 165,50 kr                           | 21,65 kr      | 10,78 kr       | 105,48 kr     | 211,95 kr     | 792,00 kr             | -222,78 kr    | 979,22 kr    | 4 673,26 kr  | 1,44 kr |
| 33 | april                                                                                                                                                                                                           | 2514,00               | 15,20 kr     | 1 800,57 kr  | 417,46 kr      | 129,28 kr                           | 16,72 kr      | 8,42 kr        | 142,48 kr     | 283,15 kr     | 792,00 kr             | -235,37 kr    | 901,31 kr    | 4 271,18 kr  | 1,70 kr |
| 34 | mai                                                                                                                                                                                                             | 2659,50               | 15,20 kr     | 2 117,63 kr  | 434,93 kr      | 140,85 kr                           | 17,42 kr      | 9,17 kr        | 155,25 kr     | 295,01 kr     | 792,00 kr             | -353,71 kr    | 994,36 kr    | 4 618,11 kr  | 1,74 kr |
| 35 | juni                                                                                                                                                                                                            | 2766,50               | 15,20 kr     | 1 901,07 kr  | 468,13 kr      | 138,09 kr                           | 18,67 kr      | 8,99 kr        | 152,20 kr     | 316,17 kr     | 792,00 kr             | -159,36 kr    | 952,12 kr    | 4 601,28 kr  | 1,66 kr |
| 36 | juli                                                                                                                                                                                                            | 2841,00               | 15,20 kr     | 2 451,29 kr  | 432,43 kr      | 170,28 kr                           | 17,33 kr      | 11,09 kr       | 187,87 kr     | 293,31 kr     | 792,00 kr             | -386,02 kr    | 1 092,86 kr  | 5 071,22 kr  | 1,79 kr |
| 37 | august                                                                                                                                                                                                          | 2507,50               | 15,20 kr     | 2 249,32 kr  | 421,58 kr      | 125,71 kr                           | 16,89 kr      | 8,18 kr        | 285,94 kr     | 138,58 kr     | 608,00 kr             | -630,09 kr    | 967,36 kr    | 4 206,67 kr  | 1,68 kr |
| 38 | september                                                                                                                                                                                                       | 2540,50               | 15,20 kr     | 1 967,08 kr  | 402,82 kr      | 113,78 kr                           | 16,38 kr      | 9,03 kr        | 277,23 kr     | 152,87 kr     | 752,00 kr             | -238,75 kr    | 926,61 kr    | 4 394,25 kr  | 1,73 kr |
| 39 | oktober                                                                                                                                                                                                         | 2959,00               | 15,20 kr     | 2 230,87 kr  | 447,47 kr      | 143,64 kr                           | 18,19 kr      | 11,40 kr       | 142,84 kr     | 227,92 kr     | 752,00 kr             | -1 163,50 kr  | 997,39 kr    | 3 823,42 kr  | 1,29 kr |
| 40 | november                                                                                                                                                                                                        | 4055,50               | 15,20 kr     | 4 037,00 kr  | 610,70 kr      | 198,19 kr                           | 24,82 kr      | 15,73 kr       | 311,06 kr     | 197,10 kr     | 752,00 kr             | -2 818,97 kr  | 1 540,45 kr  | 4 883,28 kr  | 1,20 kr |
| 41 | desember                                                                                                                                                                                                        | 4152,50               | 15,20 kr     | 3 583,88 kr  | 647,59 kr      | 191,51 kr                           | 26,33 kr      | 15,20 kr       | 329,86 kr     | 190,46 kr     | 752,00 kr             | -2 190,33 kr  | 1 438,01 kr  | 4 990,71 kr  | 1,20 kr |
| 42 | SUM                                                                                                                                                                                                             | 36874,50              | 182,40 kr    | 30 772,77 kr | 5 976,51 kr    | 1 826,91 kr                         | 240,63 kr     | 128,11 kr      | 2 412,76 kr   | 2 633,41 kr   | 9 360,00 kr           | -10 662,65 kr | 13 382,95 kr | 66 261,79 kr | 1,56 kr |
| 43 |                                                                                                                                                                                                                 |                       |              |              |                |                                     |               |                |               |               | 11 700,00 kr inkl mva |               |              |              | 1,53 kr |

|                                                |              |          |                        |  |
|------------------------------------------------|--------------|----------|------------------------|--|
| Innbetalt for strøm etter regnskap fra Steinar |              |          |                        |  |
| Navn                                           | Aktiv/Passiv | Forbruk  | Kostnad                |  |
| A                                              | A            | 3 107,00 | 3 741,48 kr            |  |
| B                                              | A            | 906,00   | 1 127,14 kr            |  |
| C                                              | A            | 978,60   | 1 178,44 kr            |  |
| D                                              | P            | 236,40   | 284,88 kr              |  |
| E                                              | A            | 926,00   | 1 115,10 kr            |  |
| Sum el-laget                                   |              | 6 184,00 | 7 446,83 kr            |  |
| F                                              | P            | 355,00   | 427,49 kr              |  |
| G                                              | A            | 982,10   | 1 194,70 kr            |  |
| H                                              | P            | 265,10   | 319,24 kr              |  |
| I                                              | A            | 617,80   | 743,96 kr              |  |
| J                                              | A            | 1 974,90 | 2 378,18 kr            |  |
| K                                              | P            | 1 271,90 | 1 531,63 kr            |  |
| L                                              | A            | 2 768,30 | 3 333,61 kr            |  |
| M                                              | A            | 320,10   | 385,47 kr              |  |
| N                                              | P            | 0,10     | 0,12 kr                |  |
| O                                              | A            | 107,30   | 129,21 kr              |  |
| P                                              | A            | 81,30    | 97,80 kr               |  |
| Q                                              | A            | 562,10   | 676,89 kr              |  |
| Sum Fellesanl.                                 |              | 9 316,00 | 11 218,42 kr           |  |
| SUM Total                                      |              | A = 11   | 15 500,00 18 665,26 kr |  |

## Vaskekjelleren

Et argument som tidligere har blitt brukt i forsvar for gjeldende ordning er strømforbruket i vaskekjelleren der man har brukt vaskekjeller som mal for kostnader. Her har man gjort et forbruksanslag som etter min mening er enormt overdrevet.

Med en enkel strømmåler som man kan få kjøpt på for eksempel Clas Ohlson for noen få hundrelapper kan man måle strømforbruket for hvilket som helst produkt med vanlig støpsel.

Målinger gjort på min egen vaskemaskin kommer frem i tabellen nedenfor.

## Vaskelogg

| Dato                                      | Temp C | Tid min. | Vekt Kg | kW/t | Bilde                                                                                |
|-------------------------------------------|--------|----------|---------|------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 09. okt -25                               | 60     | 97       | 4       | 1.24 |   |
| 24. okt -25                               | 30     | 54       | 7       | 0.36 |  |
| 13. nov -25                               | 60     | 100      | 4       | 1,26 |  |
| 20. nov -25                               | 30     | 65       | 5       | 0.38 |  |
| 4. feb -26                                | 40     | 120      | 6       | 1,11 |  |
| Ekstra skylling og ekstra sentrifugering. |        |          |         |      |                                                                                      |

Så vil man kanskje tro at vaskemaskinene i vaskekjelleren bruker mye mer strøm enn dette?

Er ikke så sikker på det.

Det kan illustreres med et eksempel med to vannkokere, en på 1000 watt og en på 2000 watt. Hvem vil bruke mest strøm på å varme opp en liter med vann?

I utgangspunktet vil det kreves like mye energi om man bruker den ene eller andre kokere, men siden vannboholderen ikke er isolert så vil den som tar lengst tid tape mer varme underveis, og dermed bruke mer strøm. Altså vil den på lille kokeren 1000 watt bruke mer strøm enn den på 2000 watt.

Dette kan overføres til vaskemaskinene.

Ut i fra vaskeloggen over så er det tydelig at det går vesentlig mer strøm når vasketemperaturen økes, og enda mer om temperaturen skal holdes varm over tid. Jeg har aldri opplevd at noen av vaskeprogrammene jeg har brukt i vaskekjelleren har brukt over en time (60 min.), mens min private maskin kan bruke over to timer på en vask.

Konklusjonen er derfor at det finnes gode holdepunkter for at vaskemaskinene i vaskekjelleren bruker **mindre strøm** enn private maskiner.

Vaskekjelleren har altså gått med solid overskudd for borettslaget og sånn sett vært en god butikk som alle har hatt nytte av.

## Nettleien betales jo uansett

Et annet argument har vært at nettleien for strømforbruket til ladeanleggene betaler man jo uansett gjennom felleskostnadene.

Det er et litt tricky argument, for det er jo ikke helt feil, men samtidig langt fra riktig.

Når jeg betaler nettleien gjennom felleskostnadene så utgjør det  $1/40$  del av kostnaden. Når vi er 11 som bruker ladeanleggene så utgjør det  $11/40$ . Da gjenstår det  $29/40$  deler, som da må dekkes inn av borettslaget.

Her er det mange variabler å ta hensyn til på en gang, så det er et ganske komplisert regnestykke, jeg er derfor ikke ute etter å "ta" noen, eller å dømme noen, men kanskje bidra med nyttig kompetanse.

Administrator for ladeanleggene budsjetterer med en pris på kr 0,90 pr kw/t for 2026. Borettslaget bruker Norgespris på kr 0,50 pr kw/t, så da betyr det at noe nettleie er med i den prisen, men ikke alt. Med vedlagte formel kan det sikres at borettslaget ikke lenger går med underskudd, men forhåpentligvis en positiv margin, slik som med vaskekjelleren.

## Vedtak Generalforsamlingen 2022

### 5.2 ELBIL-LADING

Se eget notat ang Elbil lading

#### **Vedtak:**

Styrets forslag ble enstemmig godkjent.

Det arbeides videre med med montering av 2 eller 3 stolper, med 4 eller 6 ladepunkter.

### NOTAT ANG ELBIL-LADING PÅ PARKERINGSPLASSEN

Styret har i løpet av vinteren, også i dialog med El-laget, sett på muligheter for å utvide antall ladepunkter for Elbiler. Det har vært diskutert forskjellige løsninger og Styret har vært i kontakt med SBBL, leverandører og andre borettslag for å innhente informasjon.

Det har vært Styrets intensjon at et Elbil-ladesystem ikke skal belastes beboerne i borettslaget. Opplegg og installasjon skal således betales av brukerne, men for å få et anlegg på plass så ser vi at BRL Tinnheiveien 11 må stå for selve etableringen. Brukerne må så i ettertid betale for forbruk av strøm, samt kostnadene ved selve installasjonen.

Løsningen som Styret går inn for er;

*Det planlegges en løsning basert på dynamisk lading hvor det benyttes Easee Charge laderobot. Laderoboter monteres på 2-way doble ladestolper der 2 ladere plasseres på hver stolpe. Stolpene plasseres som en fortsettelse av eksisterende ladeplasser på samme side som søppelbod med siste ladeplass før trapp og plasseres i blomsterbed slik som eksisterende ladestolpe.*

*For fremføring av strøm velges en løsning der trekkerør graves ned i bakken i blomsterbed og kabel trekkes i rør frem til stolpe, og at det er mulig å grave ned rør ca. 20-30 cm i blomsterbedet.*

## Generalforsamlingens vedtak om felles ladeanlegg i 2022 og vedtakets gyldighet.

Vedtaket bygger på borettslagslovens paragraf **§5-11 a**, som kommer med et konkret premiss for at loven skal komme til anvendelse, nemlig at det stilles et konkret krav om et anlegg. Det finnes ikke noe krav i vårt tilfelle, så verken styre eller GF var derfor pliktige til å opprette et slikt anlegg.

Siden vedtaket gir bruksforbud for en del av eiendommen for de fleste av borettslagets medlemmer (4 parkeringsplasser), innebærer vedtaket derfor en regulering av eiendommen.

Da kommer **§ 8-9** til anvendelse, og krever at vedtaket må avgjøres med 2/3-dels flertall.

Da blir også **§7-7** aktivert som handler om informasjon der det kreves 2/3-dels flertall.

For 2/3-dels flertallsvedtak så skal hovedinnholdet angående vedtaket være med i innkallingen til GF. Det var ikke oppfylt i vårt tilfelle.

Konklusjonen er derfor tydelig på at det juridiske grunnlaget for vedtaket ikke var til stede.

## Borettslagsloven

[Lov om borettslag \(borettslagslova\) - Lovdata](#)

Aktuelle utdrag fra loven:

### **§ 5-11 a. Rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbi**

Ein andelseigar som disponerer eigen parkeringsplass på eigedomen til borettslaget, har med samtykke frå styret rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan berre nektast om det ligg føre ein sakleg grunn til det.

Ein andelseigar som har rett til å parkere på eigedomen til borettslaget, men utan å disponere ein eigen plass, kan krevje at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkome **kravet** med mindre det ligg føre ein sakleg grunn til å nekte. Styret avgjer kvar ladepunktet skal setjast opp.

### **§ 8-9. Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga**

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst **to tredjedels fleirtal**, gjere vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg **eller grunn** som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,

### **§ 7-7. Saker som skal takast med i innkallinga**

(1) I innkallinga skal dei sakene som skal behandlast, vere klart oppgitt. Skal eit forslag som etter lova eller vedtektene må vedtakast med minst **to tredjedels fleirtal**, kunne behandlast, må **hovudinnhaldet** vere teke inn i innkallinga.

### **§7-13: Misbruk av mynde**

*Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.*



## Oss på Tinnheia

Tom Otto Skrøvje · 30 okt. 2025 · 🧑



Hei!

Vi har nylig redusert prisen på lading i Tinnheiveien 7 borretslag. Dere naboer er hjertelig velkommen å lade hos oss!

Mvh styret Tinnheiveien 7

Hei kjære naboer!

Lading på Tinnheiveien 7 sine ladepunkter koster nå **3.50kr** per kWh. Det er 3 tilgjengelige ladepunkter.

For å kunne bruke elbil laderne må du få en invitasjon.



Android

Last ned Charge365 appen og registrer en bruker



iPhone

Send en e-post til **thv7lading@gmail.com** med navnet ditt og mailadressen på Charge365 appen. Det kan ta litt tid før du mottar invitasjonen. Du får ikke noen varsel når du mottar invitasjonen. Laderne blir synlig på kartet i Charge365 appen.

Du betaler kun for ladet strøm. Det er ingen avgift per minutt når du er ferdig med lading.

**Dersom din bil står i veien for andre og ikke lader vil du miste tilgang til laderne.**

Mvh styret Tinnheiveien 7

Saker til generalforsamlingen 24.mars 2026:  
Fra: Sveinung Monstad 3A.

### **1. Rens av luftkanaler:**

Det er såkalt naturlig ventilasjon i blokka. Uten vifter.  
Luftkanalene har ikke vært rensset på svært lang tid, om i det hele tatt. I slike kanaler samler det seg støv og fett. De blir gradvis tettere.  
Selv om de fortsatt fungerer, det er noe trekk i systemet, vil de nok fungere bedre om de blir rensset.

#### ***Forslag til vedtak:***

***Styret skal undersøke om det er hensiktsmessig med en rens av kanalene. Om konklusjonen er at det bør gjøres, skal styret iverksette nødvendige tiltak for å få dette gjort.***

(Forslaget er bevisst formulert vagt for å gi styret mulighet til selv å finne den beste løsningen.)

### **2. Brannalarmen, brannsikkerhet etc.:**

Forrige år gikk brannalarmen noen ganger. Heldigvis falsk alarm. Styret iverksatte da tiltak for å hindre flest mulig falske alarmer med utrykning fra brannvesenet. Det er bra.

De falske alarmene viste likevel noe annet som gir grunn til bekymring:

- a) Det virket som om mange ikke brydde seg om alarmen og ikke kom ned til inngangen (at vi ikke gikk helt ut av bygget var vel ikke så farlig). Det virket som om mange ble i leiligheten uten å bry seg. (Dette vet jeg ikke sikkert, men det var mitt inntrykk. Første gangen var vi til sist bare 5-6 personer nede. Lite trolig at så få var hjemme, selv på formiddagen. Også andre observasjoner støtter dette.)
- b) Heisen var i bruk hele tiden mens alarmen pågikk.

Hvis dette ikke var «vanlig» falsk alarm men en brannøvelse, sto dette til stryk. Og hvis det virkelig var brann. Det kunne vært katastrofe.

#### ***Forslag til vedtak:***

***Styret vurderer hvordan det kan sikres at alle beboere er kjent med hvordan de skal opptre hvis brannalarmen i bygget går.*** *+ brannøvelse hvert 3 år*

(Skriftlig informasjon er trolig ikke tilstrekkelig for alle her?? I tillegg bør det vel informeres om hvordan de som har vanskelig for å gå i trapper skal forholde seg?)

27.januar 2026

## **FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN**

*Endring av antall varamedlemmer og opprettelse av egen valgkomité*

---

## **FORSLAG TIL VEDTAK**

---

### **Forslag 1 ☐ Endring av vedtekter (antall varamedlemmer)**

#### **Gjeldende vedtekter punkt 8-1 (1):**

*"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer."*

#### **Forslag til nytt punkt 8-1 (1):**

*"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer."*

#### **Endringen foreslås gjeldende fra og med styreåret 2026/2027. Beslutningskrav:**

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

---

### **Forslag 2 ☐ Opprettelse av egen valgkomité**

Det opprettes en valgkomité som:

- består av to personer
- velges av generalforsamlingen for ett år av gangen
- arbeider uavhengig av styret og varamedlemmer

Dersom generalforsamlingen ikke velger valgkomité direkte, gis styret mandat til å rekruttere og oppnevne valgkomité så snart som mulig, og senest ved årsskiftet, slik at arbeidet med neste valgperiode kan starte i tide.

### **Forslag 3 ☐ Godtgjørelse**

- For Valgkomitéen bør Generalforsamlingen fastsette en moderat godtgjørelse, med mulighet for noe høyere godtgjørelse til leder dersom arbeidsfordelingen tilsier det.
- For møtende varamedlemmer bør det også fastsettes en møtegodtgjørelse når de deltar som stedfortreder for fast styremedlem og deltar fullt i styrebehandlingen.

**Forslagstiller:** Steinar Tønnessen - Andelseier 15 ☐ 6C

*NB! Forslagstiller er ikke aktuell for verv som varamedlem eller medlem av valgkomitéen under denne ordningen.*

## Valgkomiteens innstilling □ Generalforsamling 2026

I år var i utgangspunktet to styremedlemmer på valg. Som følge av at Michael Olsen måtte trekke seg i januar av personlige årsaker, trådte Elin Andersen inn som midlertidig styremedlem. Hun har sagt seg villig til å stille til valg for en full periode.

### Oversikt over kandidater til styret

| Navn                 | Leilighet | Status      | Innstilling                 |
|----------------------|-----------|-------------|-----------------------------|
| <b>Karen Moe</b>     | 1D        | På valg     | Foreslås valgt for 2 nye år |
| <b>Elin Andersen</b> | 3B        | Midlertidig | Foreslås valgt for 2 år     |
| <b>Michael Olsen</b> | 5A        | Fratrådt    | Stiller ikke til valg       |

### Valgkomiteens forslag til vedtak

**1. Valg av styremedlemmer** Valgkomiteen foreslår at Karen Moe og Elin Andersen velges som styremedlemmer for en periode på 2 år.

**2. Endring i antall varamedlemmer og valgkomiteens organisering** Det foreligger forslag om å endre antall varamedlemmer, samt å skille valgkomiteen ut som en egen, uavhengig enhet. Valgkomiteen har i tråd med dette utarbeidet en liste som tar høyde for disse endringene etter forespørsel fra styret.

**3. Valg av varamedlemmer** Følgende kandidater foreslås til valg som varamedlemmer for en periode på 1 år. I tråd med forslaget om ny organisering, vil ingen av disse sitte i valgkomiteen det kommende året:

| Verv       | Navn              | Leilighet |
|------------|-------------------|-----------|
| Varamedlem | Magnhild Bjelland | 3C        |
| Varamedlem | Nina Martinsen    | 9C        |
| Varamedlem | Eirin Sørensen    | 9A        |

### Styrehonorar

Valgkomiteen foreslår følgende vedrørende styrehonorar for kommende periode:

- Styrehonoraret budsjetteres til **kr 120 000,-**.
- Generalforsamlingen gir styret fullmakt til selv å fordele honoraret mellom styrets medlemmer basert på arbeidsmengde og ansvar.

### Vennlig hilsen Valgkomiteen 2026

*Magnhild Bjelland og Steinar Tønnessen*

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i BORETTSLAGET TINNHEIVEIEN 11 onsdag 26.11.2025  
kl. 18:00 - Tilfluktsrommet.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Arild Sørensen foreslått

#### Vedtak:

Arild Sørensen enstemmig valgt

### 1.2 Valg av protokollfører

Karen Moe foreslått

#### Vedtak:

Karen Moe enstemmig valgt

### 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Nina Martinsen foreslått

#### Vedtak:

Nina Martinsen enstemmig valgt

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

7 andelseiere tilstede og 3 fullmakter

#### Vedtak:

10 andelseiere stemmeberettigede

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling sendt alle andelseiere på e-post, og lagt i postkasse til de som ikke har e-post.  
Dette gjort med 14 dagers varsel.

Innkalling foreslått godkjent

#### Vedtak:

Innkallingen enstemmig godkjent

## 2. Saker fra styret

## **2.1 Valg av revisor**

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

### **Vedtak:**

Deloitte Spinco AS, org nr 935 416 779, velges til selskapets revisor.

Valgt enstemmig

## Protokoll ekstraordinært møte for BORETTSLAGET TINNHEIVEIEN 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                        |            |
|----------------|------------------------|------------|
| Møteleder      | Arild Sørensen (sign.) | 28.11.2025 |
| Sekretær       | Karen Moe (sign.)      | 27.11.2025 |
| Protokollvitne | Nina Martinsen (sign.) | 27.11.2025 |

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i BORETTSLAGET TINNHEIVEIEN 11 tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - Møterom kjeller i blokka.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Styreleder Arild Sørensen ønsket velkommen til generalforsamlingen.

#### Vedtak:

Arne M. Kristiansen fra Sørlandet Boligbyggelag ( SØBO ) ble valgt til møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

#### Vedtak:

Björg Tronstad ble valgt til protokollfører.

### 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

#### Vedtak:

Wenche Waage ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

### 1.4 Optelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

#### Vedtak:

Av de 19 tilstede, har 18 stemmerett og en andelseier har gitt fullmakt til en annen. Totalt 19 stemmer. Arne M. Kristiansen møtte fra Sørlandet Boligbyggelag ( SØBO )

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

#### Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

## 2. Årsmelding

#### Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

## 3. Regnskap og budsjett

#### Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

## 4. Saker innmeldt fra eierne

#### **4.1 Sak fra Nina Marthinsen (9D)**

Jeg ønsker sjekke om det er flere som har problemer med trekk i ytterdører i leiligheten. Og om vi da kan få utskiftning av ytterdører/karmer flyttet høyere opp på prioriteringslisten for vedlikehold for borettslaget.

##### **Vedtak:**

Generalforsamlingen gir styret i oppgave å undersøke dette:  
Er det mulig å etter justere dørkarmene på dørene inn til leilighetene, for å se om det hjelper på trekk.  
Innhente pris på nye glassdører ut til slusa.  
Undersøke om spilene i slusa kan fjernes , og få satt vinduer inn.  
Enstemmig vedtak.

#### **4.2 Sak fra Jan Ivar Brekke (10D)**

Jan Ivar Brekke la fram sin sak vedrørende felles-anlegget, og poengterte at han modererer sin uttalelse og mener at styret ( Arild, Karen, Stine og Bjørg) har handlet i konflikt med loven, når det gjelder felles-anlegg for el-billading.

Arild Sørensen la fram saken, sett fra Karens, Stines og Bjørgs, side.

##### **Vedtak:**

Generalforsamlingens flertall, 15 av 19, avviser saken fra Jan Ivar Brekke.

### **5. Saker fra styret**

#### **5.1 Hundehold**

Styret opplever, at selv med mange hunder i vårt borettslag, fungerer dette utmerket - lite lyd og bråk , selv med flere hunder.

Vi har en liten utfordring - når det skjer et uhell som fører til urin i heisen eller inngangspartiet, ute eller inne - vennligst tørk opp, så vi unngår ubehagelig lukt.

##### **Vedtak:**

I tillegg til styrets henstilling om å tørke opp hundeurin, ble det også påpekt at poser med hundeaavføring ikke skal kastes i buskene, men i søpla.

### **6. Styrehonorar**

Styrehonoraret er budsjettet med 120.000, og valgkomiteen foreslår også dette.

Valgkomiteen foreslår at det videreføres at det er styret som selv fordele styrehonoraret blant styrets medlemmer.

##### **Vedtak:**

Totalt styrehonorar perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 120.000,- Styret får fullmakt til å fordele summen internt. Enstemmig vedtatt.

### **7. Valg til styre**

#### **7.1 Styreleder**

Styreleder Arild Sørensen er valgt for perioden 2023 - 2025

##### **Vedtak:**

Styreleder Arild Sørensen er valgt for perioden 2023 - 2025 ikke på valg i år.

## **7.2 Valg av styremedlemmer**

Valgkomiteen har følgende forslag til Generalforsamlingen:

Karen Moe (5D) velges for 2 nye år

Michael Olsen (5A) velges som nytt styremedlem for 2 år.

### **Vedtak:**

Følgende styremedlemmer ble enstemmig valgt.

Karen Moe (5D) gjenvalgt for 2 år for perioden 2024 - 2026

Michael Olsen ( 5A) valgt for 2 år for perioden 2024 - 2026

Stine M. Larsen er valgt for perioden 2023 - 2025 ikke på valg i år.

Jan Ivar Brekke er valgt for perioden 2023 - 2025 ikke på valg i år.

## **7.3 Valg av varamedlemmer**

Valgkomiteen foreslår disse fem som varamedlemmer for 1 år.

Steinar Tønnessen (6C)

Magnhild Bjelland (3C)

Eirin Sørensen (9A)

Lillian Halvorsen (1D)

Nina Martinsen (9C)

### **Vedtak:**

Følgende varamedlemmer ble enstemmig valgt for 1 år.

Steinar Tønnessen (6C)

Magnhild Bjelland (3C)

Eirin Sørensen (9A)

Lillian Halvorsen (1D)

Nina Martinsen (9C)

## **7.4 Valg av valgkomite**

Valgkomite for 2025 er de tre første varamedlemmene

Steinar Tønnessen

Magnhild Bjelland

Eirin Sørensen

### **Vedtak:**

Følgende ble enstemmig valgt til valgkomite for 1 år.

Steinar Tønnessen

Magnhild Bjelland

Eirin Sørensen

## Protokoll for BORETTSLAGET TINNHEIVEIEN 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                                 |            |
|----------------|---------------------------------|------------|
| Møteleder      | Arne Mikael Kristiansen (sign.) | 08.05.2024 |
| Sekretær       | Björg Tronstad (sign.)          | 08.05.2024 |
| Protokollvitne | Wenche Waage (sign.)            | 08.05.2024 |

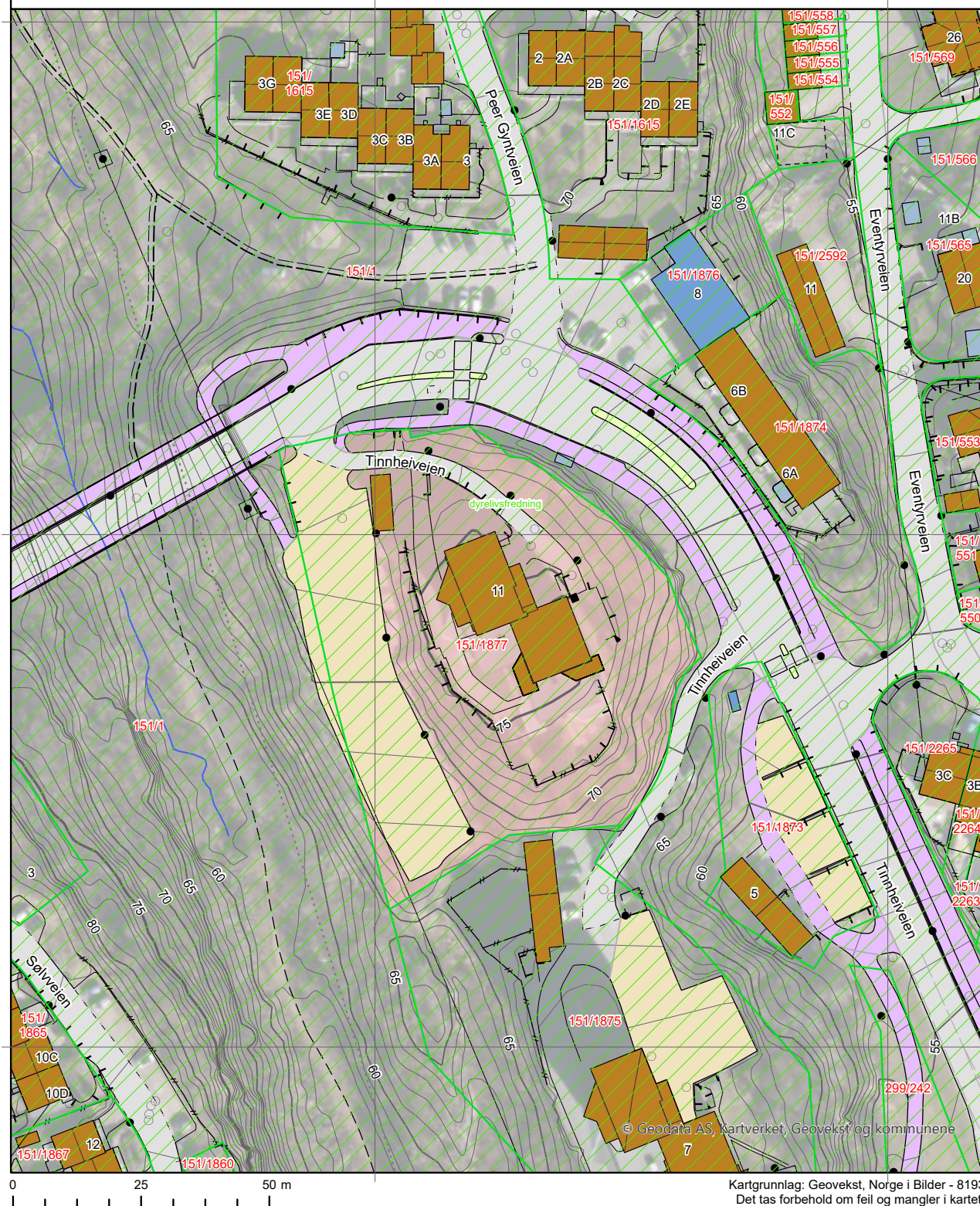
Kommune: 4204 Kristiansand  
Eiendom: 4204/151/1877/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 19.12.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

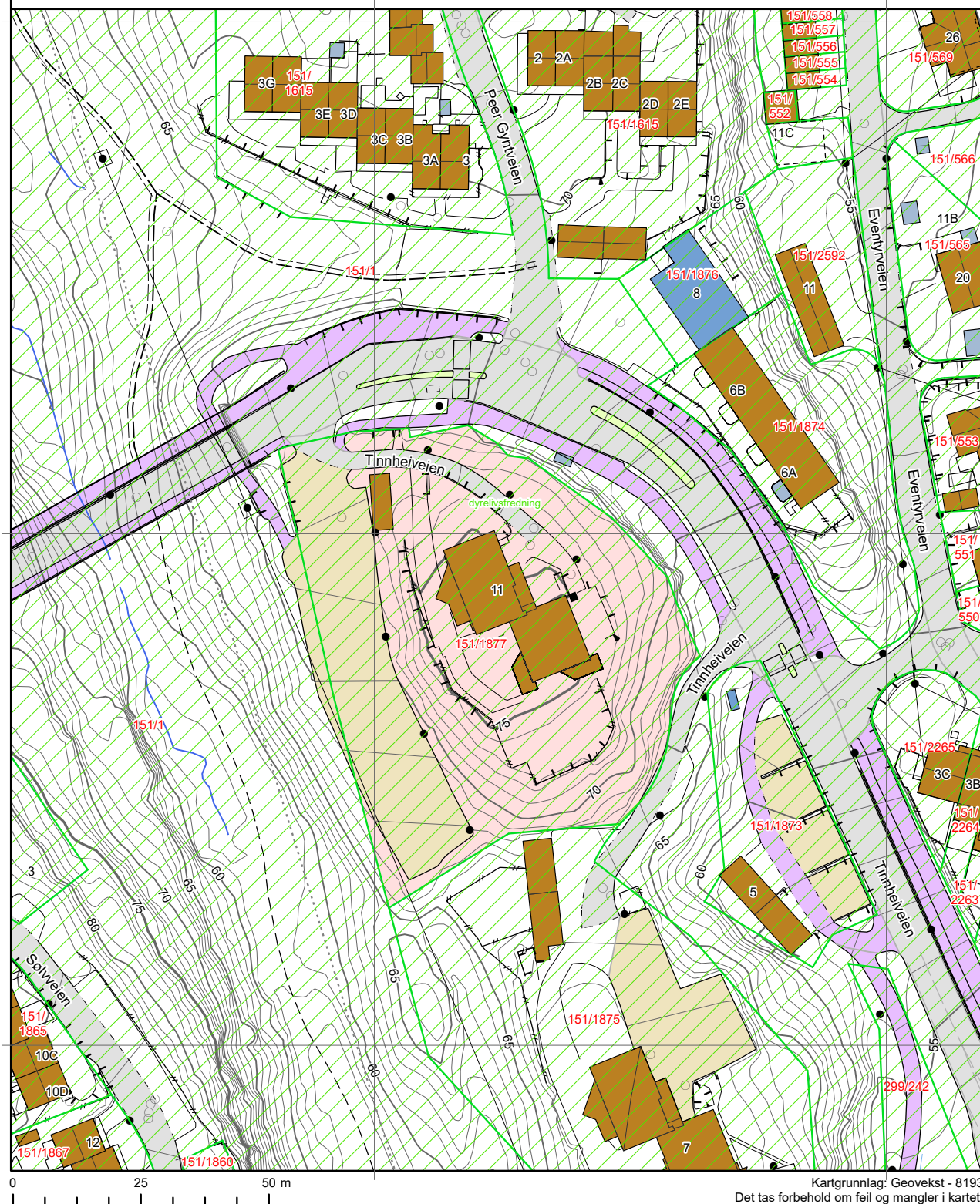
Kommune: 4204 Kristiansand  
Eiendom: 4204/151/1877/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 19.12.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

|                                                                                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Adressepunkt            |
|  | Kulturminne - punkt     |
|  | Naturvernområde - punkt |
|  | Kulturminne - flate     |
|  | Naturvernområde - flate |
|  | Bygningslinjer          |
|  | Tiltaklinje             |

### Eiendomsgrenser

|                                                                                   |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm         |
|  | Mindre nøyaktig, 31-199 cm                 |
|  | Lite nøyaktig, 200-499 cm                  |
|  | Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm |

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Stolpe           |
|  | Anlegg           |
|  | Veglinje         |
|  | Sti              |
|  | Traktorveg       |
|  | Bekk/kanal/grøft |

### Høydekurver

|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    | Metersnivå          |
|    | 5-metersnivå        |
|  | 25-metersnivå       |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve         |
|  | Dybdekurve          |

|                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Valgt eiendom                     |
|  | Bolig, uthus, landbruk            |
|  | Fritids-/sesongbosted             |
|  | Bygning, annen kjent type         |
|  | Bygning uten matrikkelinformasjon |
|  | Parkeringsområde                  |
|  | VegGåendeOgSyklende               |
|  | Trafikkø                          |
|  | VegKjørende                       |

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |

## Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at det for

Kristiansand og Omegn Boligbyggelag

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 11,

Tinnheiveien

10 etg. høyhus

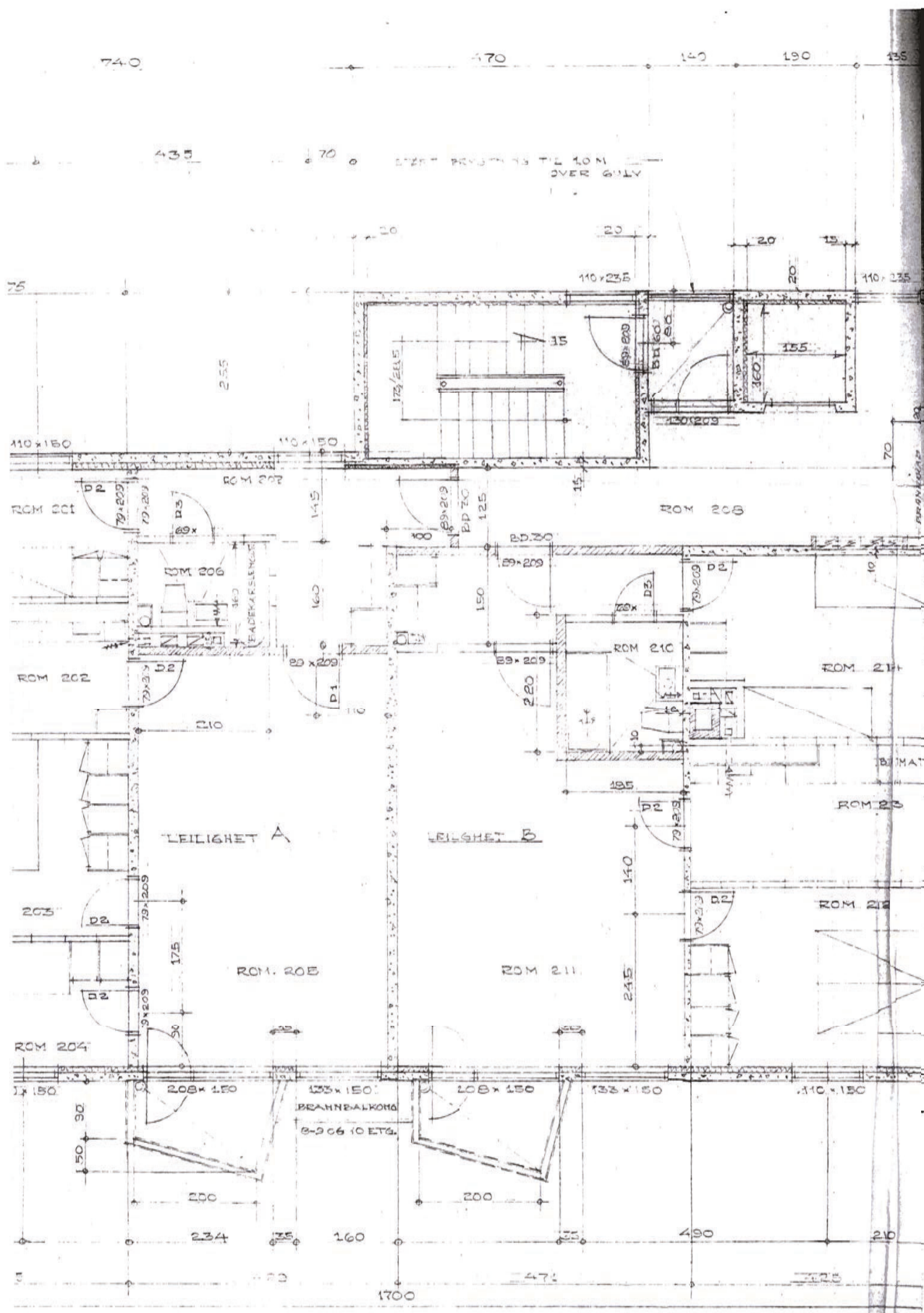
er lovmedholdig utført.

Kristiansand den 21. november 1962

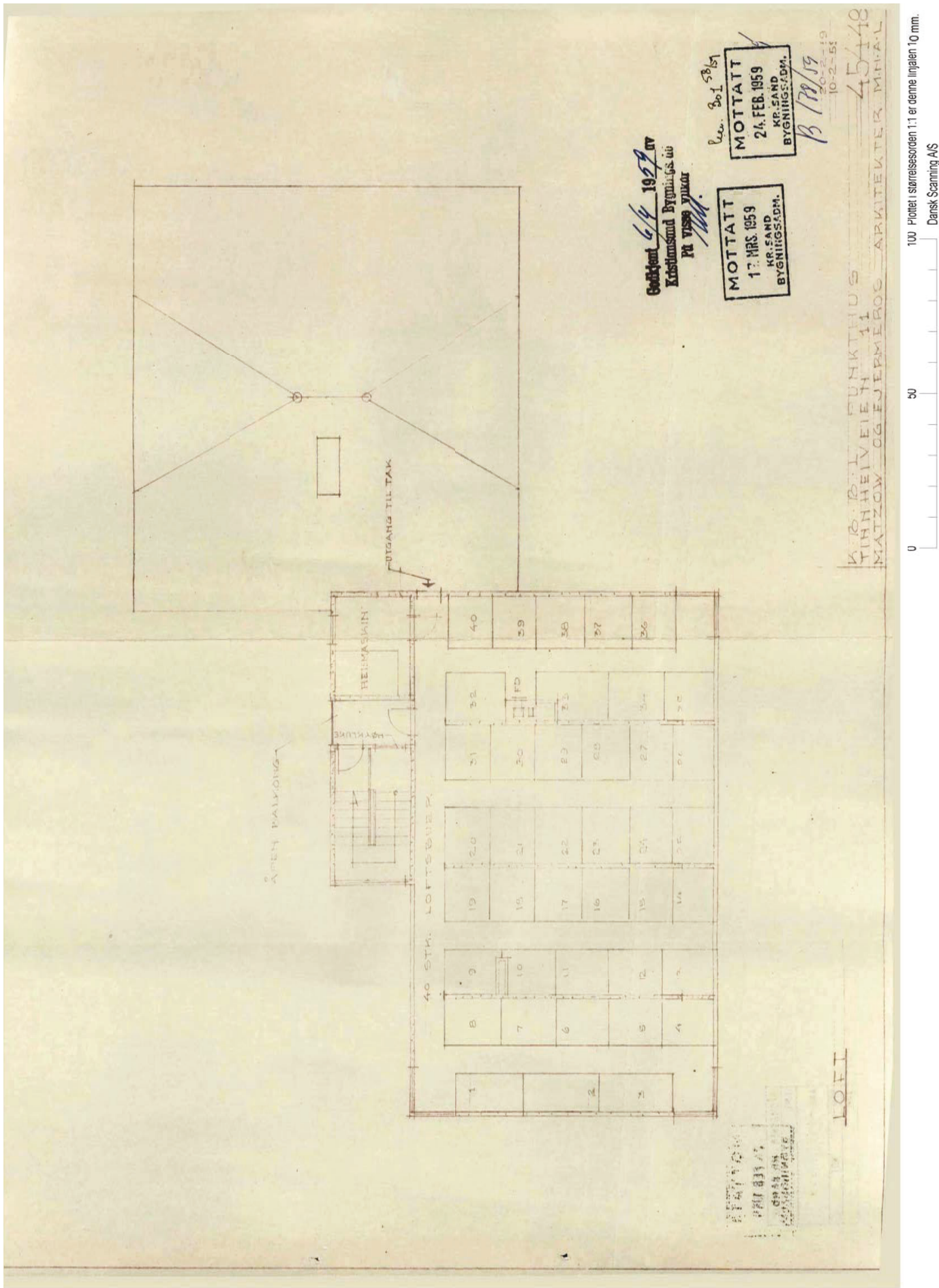
*Folke Simonsen*

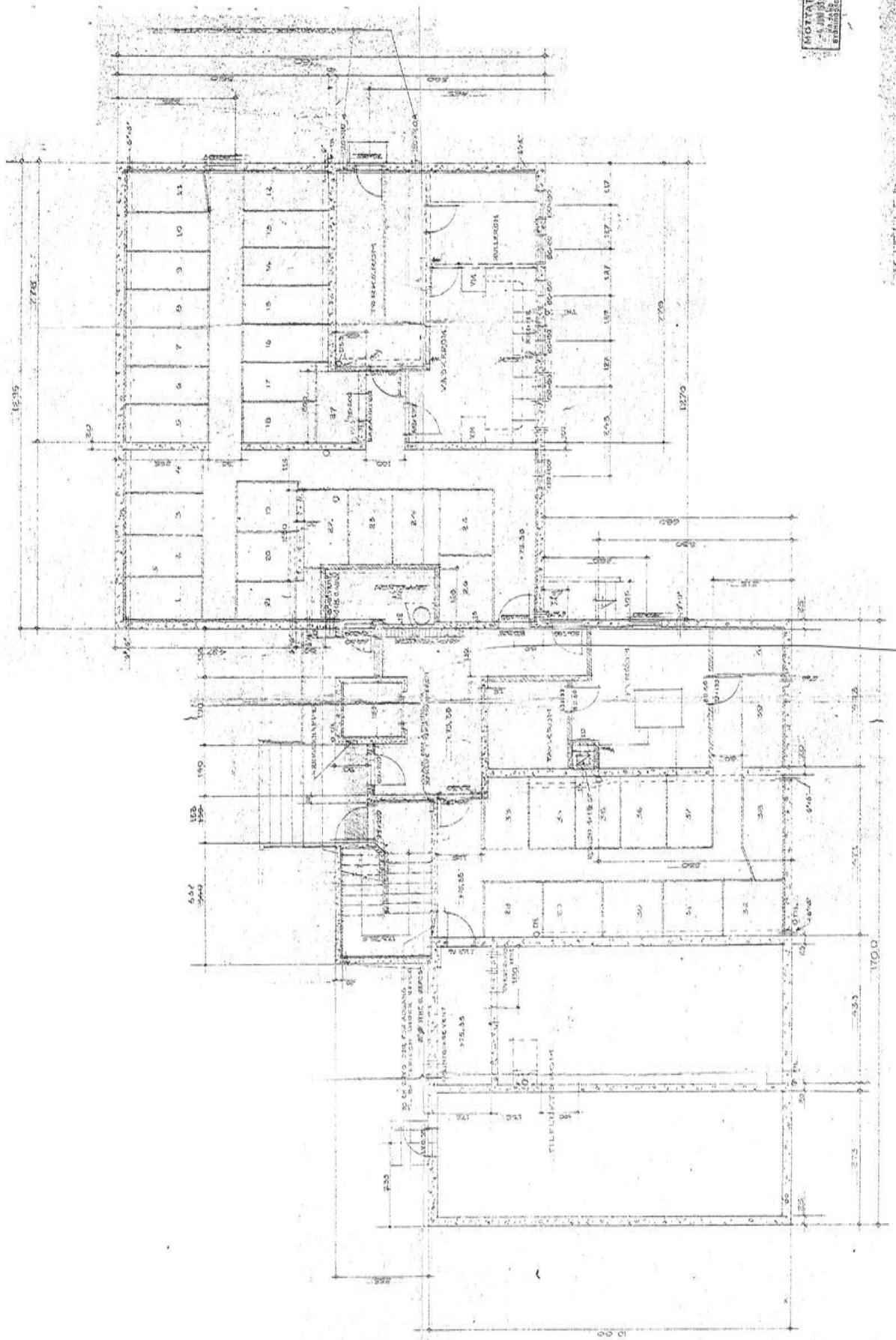
*V. Kuller*  
bygningssjef.





100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
 Dansk Scanning A/S





MOTAT  
4 JUN 55  
BRANSON, MO.

KELLER  
UNIVERSITY  
MAT 204 OF ELEMENTS

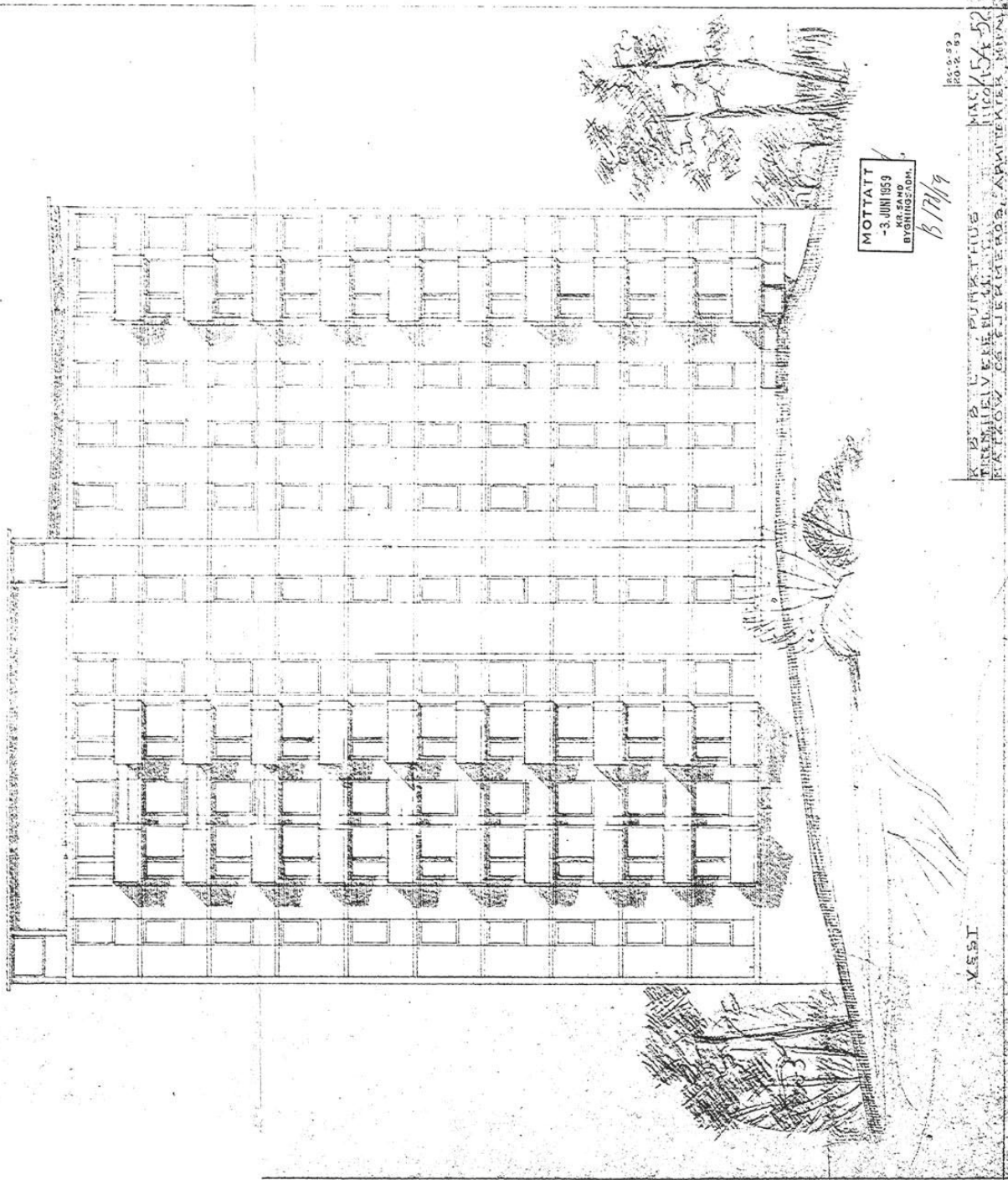
100' Printed representation 1:1 of actual object 100' long  
Date: January 45











MOTTATT  
-3 JUNI 1959  
BYGNINGSLOM.

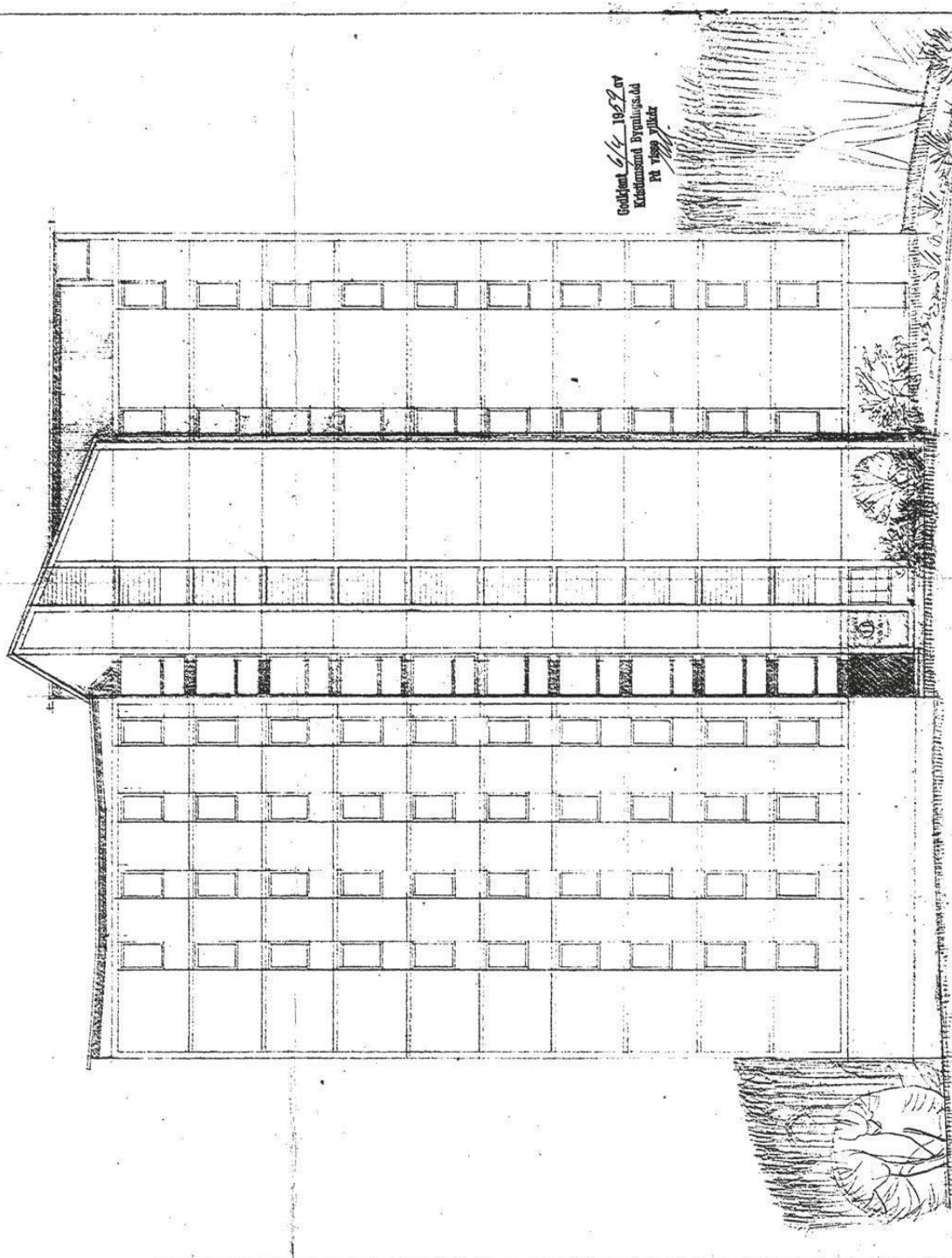
5/17/59

80.0.52  
80.0.2.83

K. B. B. L. PUNKTHUS  
TILNÆLSELSE  
KATOW GATE JERMEHOB. APARTER, NYN.

VEST

0 50 100  
Påskil i størrelsesorden 1:1 er denne linje 100 mm.  
Dansk Skanning A/S



Godkendt 6/4 1929 af  
Kredensend Bygningsskild  
På 1929 Jule

MOTTATT  
17. FEB. 1929  
KR. SAND  
BYGNINGSKIL.

MOTTATT  
24. FEB. 1929  
KR. SAND  
BYGNINGSKIL.

K. S. L. PUNZTHUS  
TILNEMMEDE  
K. S. L. PUNZTHUS  
K. S. L. PUNZTHUS  
K. S. L. PUNZTHUS

0 50 100  
På 100 i størrelsesorden 1:1 er denne linje 100 mm.  
Dansk Scanning AS





Kopi

ViaNova Kristiansand AS  
Postboks 541  
4665 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200000941-12  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tørnkvist Jorann

Dato: 20.12.2000

---

**FERDIGATTEST**Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

|               |                                         |             |                                   |
|---------------|-----------------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| Byggeplass:   | TINNHEIVEIEN 11                         | Eiendom:    | 151/1877/0/0                      |
| Tiltakshaver: | Tinnheiveien 11 Boretslag AL c/o<br>KOB | Adresse:    | Pb 382, 4664 KRISTIANSAND S       |
| Søker:        | ViaNova Kristiansand AS                 | Adresse:    | Postboks 541, 4665 KRISTIANSAND S |
| Tiltakstype:  | Vei/parkering                           | Tiltaksart: | Anlegg av parkeringsplass         |

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen

Tørnkvist Jorann  
Saksbehandler

Kopi til:

|               |                                         |          |                             |
|---------------|-----------------------------------------|----------|-----------------------------|
| Tiltakshaver: | Tinnheiveien 11 Boretslag AL c/o<br>KOB | Adresse: | Pb 382, 4664 KRISTIANSAND S |
|---------------|-----------------------------------------|----------|-----------------------------|





Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten

00 52 001 0956 *Kop*

ViaNova Kristiansand AS  
Postboks 541  
4665 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200000941-4  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato: 10.03.2000

---

### VEDTAK - RAMMETILLATELSE

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

---

|               |                                         |             |                                 |
|---------------|-----------------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Byggeplass:   | TINNHEIVEIEN 11                         | Eiendom:    | 151/1877                        |
| Tiltakshaver: | Tinnheiveien 11 Boretslag AL<br>c/o KOB | Adresse:    | Pb 382, 4664 Kristiansand       |
| Søker:        | ViaNova Kristiansand AS                 | Adresse:    | Postboks 541, 4665 Kristiansand |
| Tiltakstype:  | Vei/parkering                           | Tiltaksart: | Anlegg av parkeringsplass       |

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 i og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under.

Det søkes om å anlegge privat parkeringsplass, samt opprustning av privat lekeplass og utenomhusarealer.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

---

#### Søknaden:

Det søkes om å anlegge privat parkeringsplass, samt opprustning av privat lekeplass og utenomhusarealer.

#### Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Møllevannsheia II. Godkjent 16.11.56.



Plan- og bygningsetaten  
Byggesaksavdelingen  
Tollbodgata 22

Postadresse:  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30  
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

**Tekniske krav:**

Det vises til innlevert og godkjent ansvarsoppgave for prosjektering og overordnet kontrollplan. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 2.

**Kontroll:**

Kontroll med prosjektering kan utføres som dokumentert egenkontroll. Kontroll med utførelse kan utføres som dokumentert egenkontroll.

**Igangsettingstillatelse:**

**Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.**

**Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:**

1. Kontrollerklæringer for utført prosjektering må innsendes.
2. Kontrollplan for utførelse må innsendes for godkjenning, alle fagområder må belegges med ansvarlige, og vedlegges ansvarsretter.

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

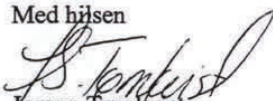
**Klageadgang:**

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

**Gebyr:**

Gebyr kr. 510,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver. Gebyr for godkjenning av ansvarsrett faktureres for seg, og sendes det enkelte foretak.

Med hilsen



Jorann Tørnkvist  
Saksbehandler

Kopi til:

Tinnheiveien 11 Boretslag A/L c/o KOB, Pb 382, 4664 Kristiansand

Vedlegg:

Godkjent kontrollplan

Godkjente ansvarsretter

00520014055  
KRISTIANSAND KOMMUNEPLAN- OG BYGNINGSETATEN  
BYGGESAK

KOP1

Kobb v/Sigmund Aas  
Tinnheiveien 11  
4629 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200104731-2  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Peder Dalen

Dato: 11.07.2001

**VEDTAK - GODTATT MELDING**

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

|               |                    |             |                                      |
|---------------|--------------------|-------------|--------------------------------------|
| Byggeplass:   | TINNHEIVEIEN 11    | Eiendom:    | 151/1877                             |
| Tiltakshaver: | Kobb v/Sigmund Aas | Adresse:    | Tinnheiveien 11, 4629 KRISTIANSAND S |
| Søker:        | KOBB v/Sigmund Aas | Adresse:    | «                                    |
| Tiltakstype:  | Bod                | Tiltaksart: | Oppføring                            |

Det vises til melding om arbeid mottatt 11.07.2001.  
Meldingen gjelder oppføring av søppelhus i en etasje med BRA lik 25 m<sup>2</sup>.

Nabovarsel ansees unødvendig.

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

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

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

Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene er ferdig utført.

Gebyr kr.1 025,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Ett sett dokumenter returneres.

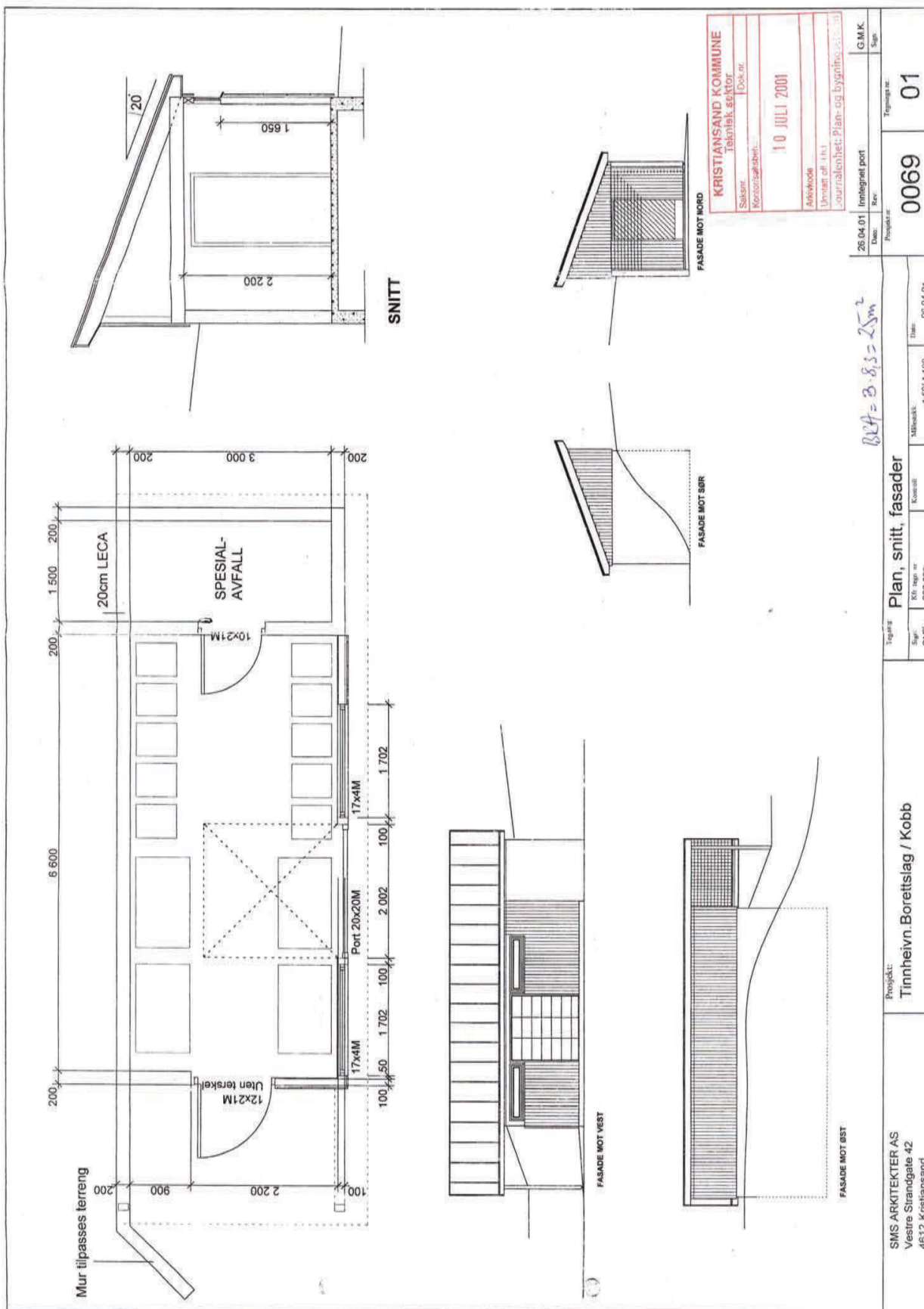
Med hilsen

Peder Dalen  
Saksbehandler

Vedlegg.

Plan- og  
bygningsetaten  
Servicebutikken  
Tollbodgata 22Postadresse:  
Serviceboks 417  
4604 KristiansandTelefon: 38 07 55 30  
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA





Lp

Byggmester Per O. Ingebretsen AS  
Kongsgård Alle 45  
4632 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200107089-7  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tørnkvist Jorann

Dato: 18.03.2002

---

**FERDIGATTEST**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

|               |                                        |             |                                   |
|---------------|----------------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| Byggeplass:   | TINNHEIVEIEN 11                        | Eiendom:    | 151/1877//                        |
| Tiltakshaver: | Kristiansand og Omegn<br>Boligbyggelag | Adresse:    | Postboks 382, 4664 KRISTIANSAND S |
| Søker:        | Kristiansand og Omegn<br>Boligbyggelag | Adresse:    | Postboks 382, 4664 KRISTIANSAND S |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus               | Tiltaksart: | Tilbygg                           |

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen

Tørnkvist Jorann  
Saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver: Kristiansand og Omegn  
Boligbyggelag

Adresse: Postboks 382, 4664 KRISTIANSAND S



Plan- og  
bygningssetaten  
Byggesaksavdelingen  
Tollbodgata 22

Postadresse:  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30  
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA



Kristiansand kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

18109910740 KOP1

Kristiansand og Omegn Boligbyggelag  
Postboks 382  
4664 KRISTIANSAND

Dato: 06.11.2001

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200107089-2  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Peder Dalen

Arkivkode:

---

### VEDTAK - BYGGESAK PÅ DAGEN

Svar på søknad om tillatelse for enkle tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

---

|               |                                     |             |                                 |
|---------------|-------------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Byggeplass:   | TINNHEIVEIEN 11                     | Eiendom:    | 151/1877                        |
| Tiltakshaver: | Kristiansand og Omegn Boligbyggelag | Adresse:    | Postboks 382, 4664 KRISTIANSAND |
| Søker:        | Kristiansand og Omegn Boligbyggelag | Adresse:    | Postboks 382, 4664 KRISTIANSAND |
| Tiltakstype:  | Blokk                               | Tiltaksart: | Tilbygg                         |

---

**Det vises til søknad mottatt 05.11.2001.**

**Søknaden gjelder oppføring av nytt inngangsparti i 1.etasje med BRA lik 20 m².**

**Nabovarsel ansees for unødvendig.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 95 b godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. A-20-01.**

**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.**

---

**Ansvar:**

SMS Arkitekter AS godkjennes som PRO/KPR 110.1.

Multikonsult AS godkjennes som PRO/KPR 121.2 og 131.2.

Byggmester Per O.Ingebretsen AS godkjennes som SAM 040.1 og UTF/KUT 210.2.

Murmester Torbjørn Gautestad A/S godkjennes som UTF/KUT 181.1 og 221.1.

Det vises til vedlegg.

**Kontroll:**

Kontrollplan for prosjektering samsvarer ikke med søknader om ansvarsrett, men de godkjennes idet det foreligger kontrollerklæring fra Multikonsult AS vedr. kontroll av brannsikkerhet og bæreevne.

Kontrollplan for utførelse er ikke tilpasset det aktuelle prosjektet. Det må utarbeides ny kontrollplan som er tilpasset tiltaket og de som skal ha kontrollansvar (betong-, mur/flis- og tømrer-arbeider, etc.).

Jfr. Søknader om ansvarsrett.

Kontrollerklæringer vedr. utførelse innsendes sammen med anmodning om ferdigattest, se vedlegg.



**Plan- og bygningsetaten**  
Servicebutikken  
Tollbodgata 22

Postadresse:  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30  
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

**Gebyr:**

Gebyr kr. 1 200,- må innbetales. Faktura ettersendes. Gebyr for godkjenning av ansvarsrett faktureres for seg og sendes det enkelte foretak.

Med hilsen



Peder Dalen  
Saksbehandler

Kopi til: SMS Arkitekter AS, Vestre Strandgate 42, 4612 Kristiansand  
Multikonsult AS, Postboks 8163 Vågsbygd, 4675 Kristiansand  
Per O.Ingebretsen AS, Kongsgård Alle 45, 4632 Kristiansand  
Murmester Torbjørn Gautestad, Erkleivveien 35, 4700 Vennesla

[illegible]
$$BPA = 45.23 + (5.37 + 2.2 \cdot 1.8) = 20 \text{ m}^2$$

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| KRISTIANSTAD KOMMUNE  |         |
| Tjenestekjøper        |         |
| Saksbehandler         | Stavrum |
| Kontraktstadium       |         |
| 05 NOV. 2001          |         |
| Anbudsskjema          |         |
| Leveringsstidspunkt   |         |
| Leveringsstedsadresse |         |



Forum Arkitekter AS  
Damsgårdsveien 16.  
5058 BERGEN

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200908769-15

Saksbeh: Morten Østerud

Dato: 15.09.2010

---

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

|               |                              |             |                                      |
|---------------|------------------------------|-------------|--------------------------------------|
| Byggeplass:   | TINNHEIVEIEN 11              | Eiendom:    | 151/1877                             |
| Tiltakshaver: | Borettslaget Tinnheiveien 11 | Adresse:    | Rådhusgaten 14, 4611 KRISTIANSSAND S |
| Søker:        | Forum Arkitekter AS          | Adresse:    | Damsgårdsveien 16., 5058 BERGEN      |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus     | Tiltaksart: | Tilbygg                              |

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

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud  
Saksbehandler

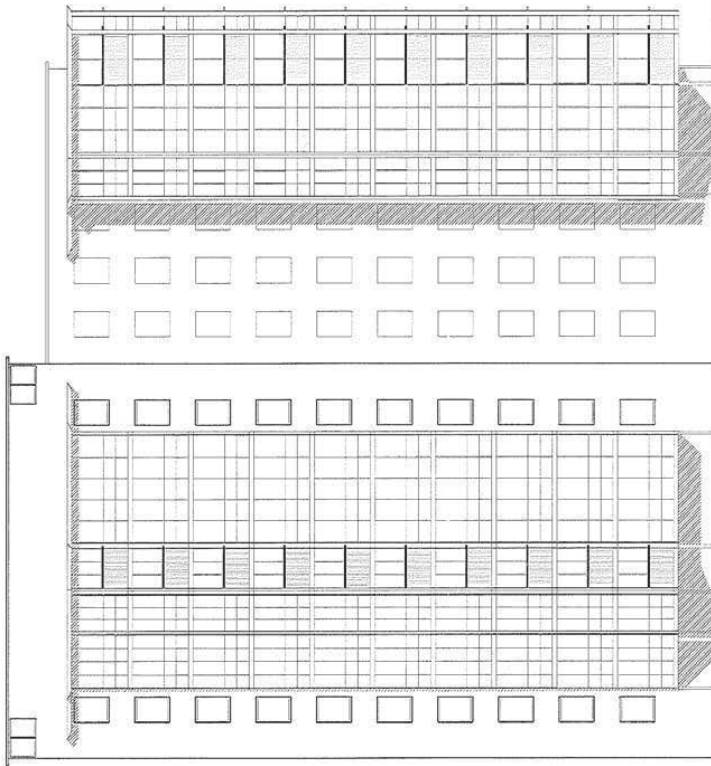
Kopi til:  
Tiltakshaver

---

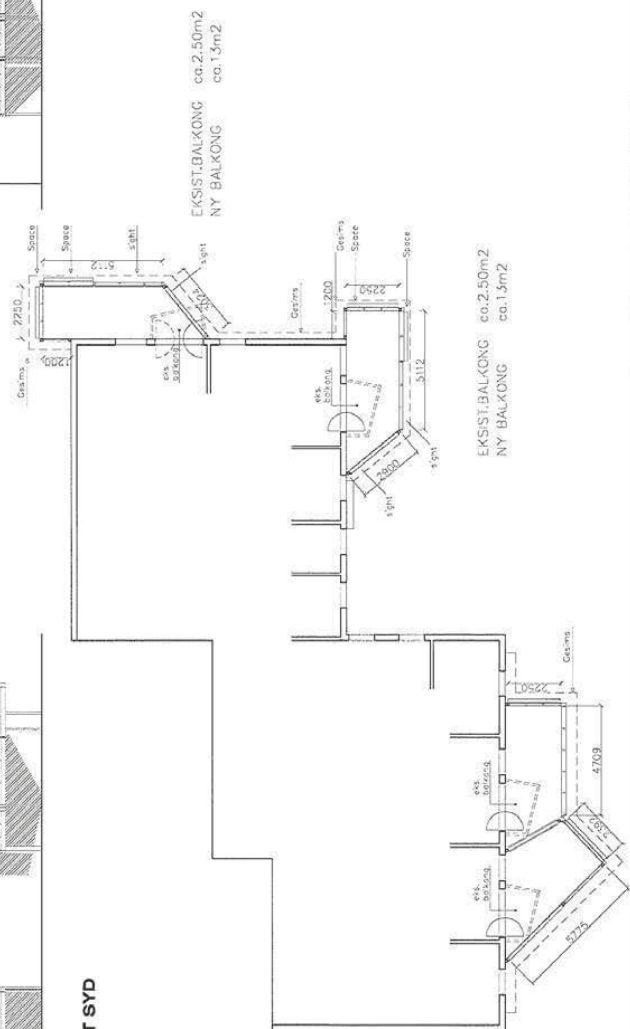
**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Postboks 417 Lund  
4604 Kristiansand

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

**E-Postadresse:**  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
**Webadresse:**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA



**FASADE MOT VEST**



|                                     |            |                                     |            |
|-------------------------------------|------------|-------------------------------------|------------|
| BOKSETIAGET TIRNHEVEN 11            |            | BOKSETIAGET TIRNHEVEN 11            |            |
| UTVIDELSE / INNGÅSSESS AV BALKONGER |            | UTVIDELSE / INNGÅSSESS AV BALKONGER |            |
| FASADER OG TRAPPPLAN                |            | FASADER OG TRAPPPLAN                |            |
| Arkitekt                            | 1.2.199    | 1984                                | 1984       |
| Utskrift                            | 1/1        | 1/1                                 | 1/1        |
| Utskrift                            | 28.08.2009 | 28.08.2009                          | 28.08.2009 |
| 1984                                |            | 1984                                |            |

Forum Arkitekter  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

Arkitekt TIRNHEVEN 11  
 1984

[illegible]

# Nabolagsprofil

Tinnheiveien 11 - Nabolaget Kolsberg - vurdert av 83 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Peer Gyntveien<br>Linje 15       | 1 min<br>0.1 km |
| Kristiansand stasjon<br>Linje F5 | 4 min<br>2.4 km |
| Kristiansand Kjevik              | 21 min          |

## Skoler

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Solholmen skole (1-7 kl.)<br>213 elever, 14 klasser         | 13 min<br>1 km   |
| Karl Johans Minne skole (1-7 kl.)<br>205 elever, 14 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Krossen skole (1-7 kl.)<br>97 elever, 6 klasser             | 15 min<br>1.4 km |
| Grim skole (8-10 kl.)<br>459 elever, 36 klasser             | 13 min<br>1 km   |
| Vågsbygd videregående skole<br>510 elever                   | 5 min<br>3.2 km  |
| Akademiet vgs Kristiansand<br>180 elever                    | 8 min<br>3.9 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Gumpens Auto Vest AS | 17 min |
|----------------------|--------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



## Kvalitet på skolene

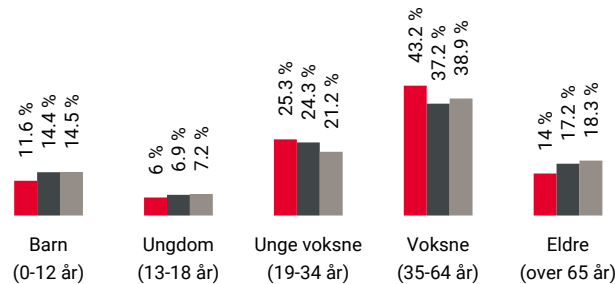
Bra 74/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



| Område       | Personer  | Husholdninger |
|--------------|-----------|---------------|
| Kolsberg     | 953       | 531           |
| Kristiansand | 79 810    | 39 213        |
| Norge        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Hellinga barnehage (0-5 år)<br>63 barn | 6 min<br>0.6 km  |
| Grim barnehage (1-5 år)<br>32 barn     | 11 min<br>0.8 km |
| Tinnstua barnehage (1-5 år)<br>59 barn | 11 min<br>1 km   |

## Dagligvare

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Joker Tinnheia<br>PostNord, søndagsåpent | 2 min<br>0.1 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 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



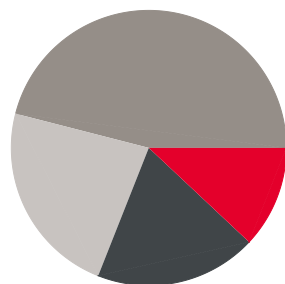
### Støynivået

Lite støynivå 86/100

## Sport

|                                   |        |   |
|-----------------------------------|--------|---|
| ⚽ Peer gyntsseis aktivitetsanlegg | 5 min  | 🚶 |
| Ballspill                         | 0.5 km |   |
| ⚽ Hellinga grusløkke og akebakke  | 6 min  | 🚶 |
| Ballspill                         | 0.5 km |   |
| 🏊 SKY Fitness Tinnheia            | 10 min | 🚶 |
| 🏊 Friskis & Svettis               | 12 min | 🚶 |

## Boligmasse



- 12% enebolig
- 19% rekkehus
- 46% blokk
- 23% annet

«Rolig, nærme byen, umiddelbar nærhet til butikker og buss.»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Slotts Quartalet

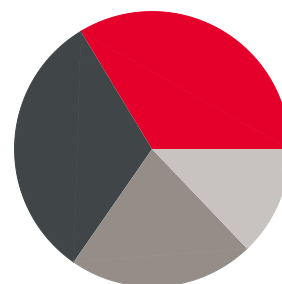
6 min 🚗



Apotek 1 Grim

16 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



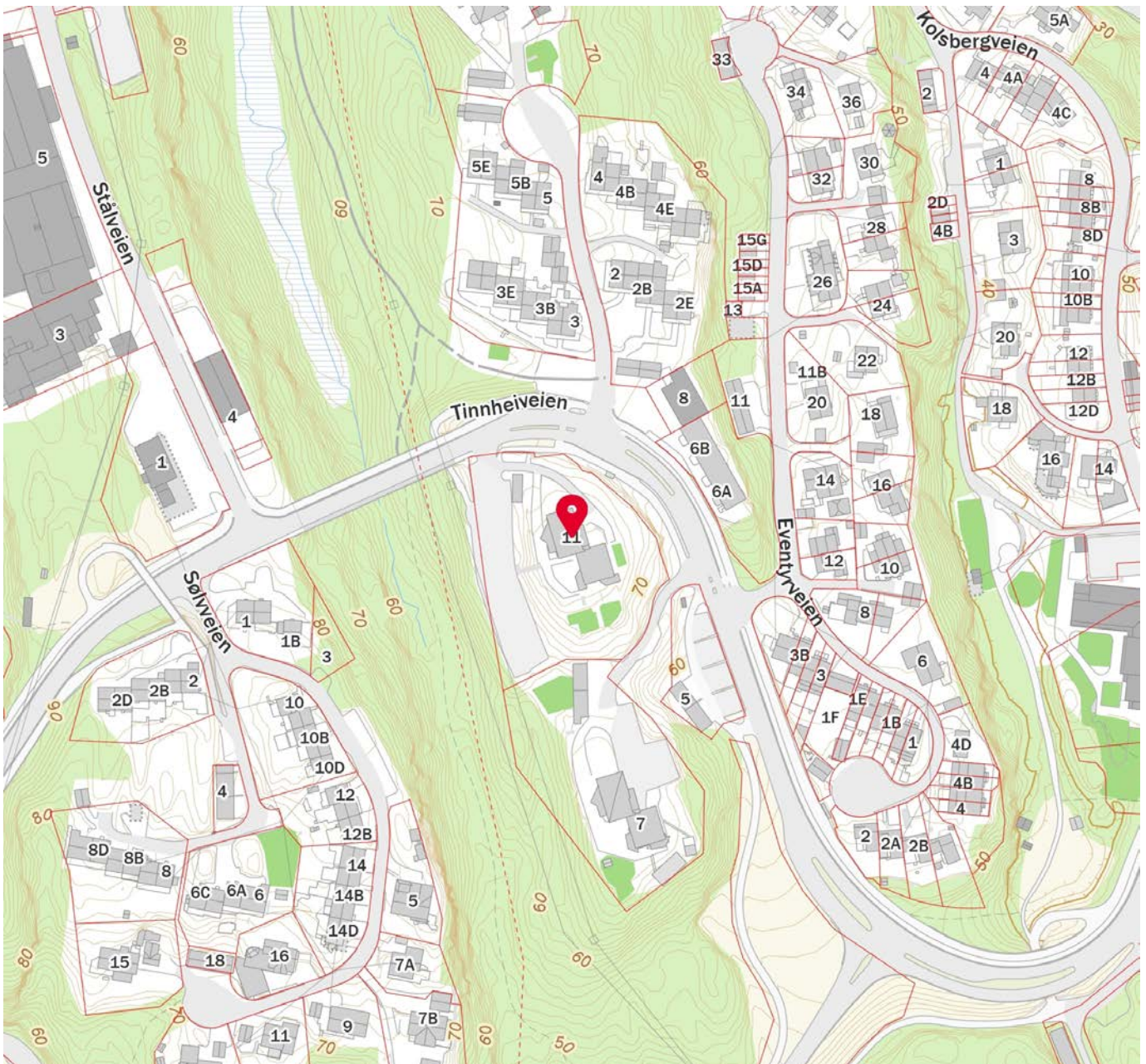
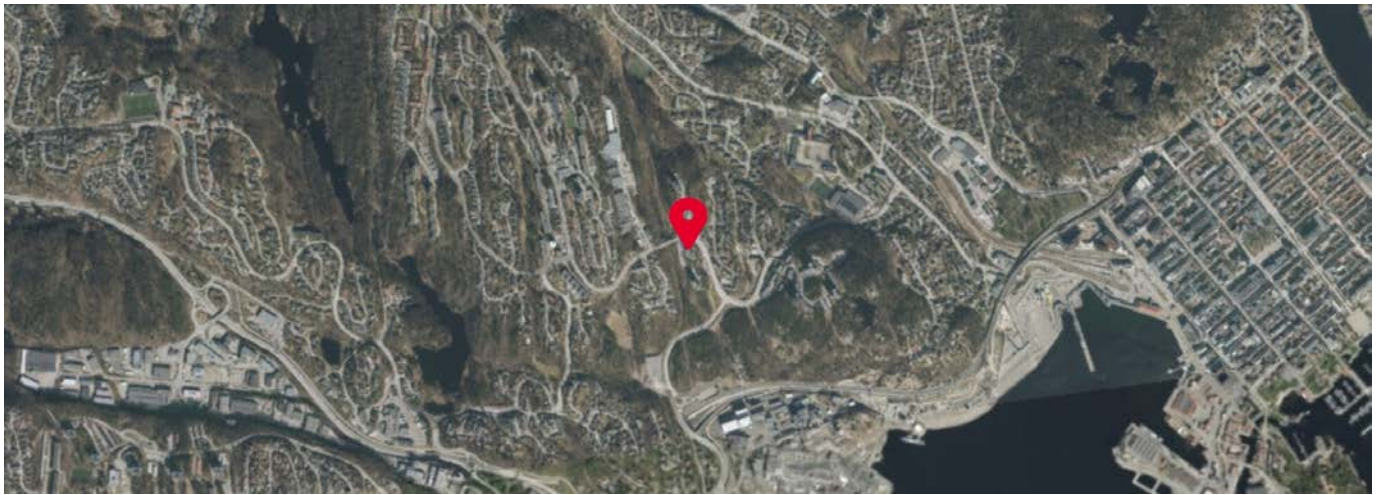
0%

57%

- Kolsberg
- Kristiansand
- Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 26% | 33%   |
| Ikke gift     | 57% | 54%   |
| Separert      | 13% | 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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

| Boligtype/Eierform                                                                           | Beskrivelse                                                                               | Pris  | Minimumspris | Maksimalpris |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger                                                                      | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.                       | 2,5 ‰ | 4 200 kr     | 31 000 kr    |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig<br><i>unntatt</i> enebolig                                       | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus                                           | Alle typer boliger med eget<br>gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.                    | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte                                                                                        | Alle typer hytte (frittliggende og<br>knyttet sammen i rekke) med<br>gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr     | 62 000 kr    |
| Tomt                                                                                         | Alle typer tomt                                                                           | 5,6 ‰ | 10 000 kr    | 62 000 kr    |

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Tinnheiveien 11  
4629 KRISTIANSAND S

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ole Jakob Seglem

**Telefon:** 988 06 655  
**E-post:** ole.jakob.seglem@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